

Perugia, 18.02.2013

Depositato in Cancelleria

Il 20/2/13
IL CANCELLIERE
Pacifi Sandra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 339/2006 riunita alla N. 23/2012 R.G. Es.

UDIENZA: 20.02.2013

GIUDICE delle ESECUZIONI
Dr.ssa FRANCESCA ALTRUI

PROMOSSA DA:
IMPRESA EDILE AMANTINI VALFRANCO srl
SANREMO SpA IN L.C.A.

CONTRO: ~~.....~~ OMISIS ~~.....~~

RELAZIONE DI STIMA

CON ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL CONSULENTE TECNICO
GEOM. VITTORIO SPORIORETTI



l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è, occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso;
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità, ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo,

previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [(un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica, da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione

necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

valutazione con la numerazione attuale. La soppressione risale al 14/01/2008, quindi l'indicazione fornita dal creditore precedente, al tempo della trascrizione del pignoramento, era conforme.

3. La categoria catastale della p.lla 110 del foglio catastale n. 2 del comune di Gubbio è "bosco misto" e non "bosco ceduo" come indicato nel pignoramento;
4. La p.lla 161 del foglio 5 del Catasto Terreni del comune di Gubbio (come indicata da entrambi i creditori precedenti) è stata soppressa (vedasi Tipo Mappale del 03/05/2011 n. 186681.1/2011). Al suo posto ora insiste la p.lla 578, stesso foglio, categoria "ente urbano", della medesima superficie della p.lla originaria (ha 0.17.60). Al catasto Fabbricati detta particella, senza subalterno, è censita come categoria A/3, di vani 5,0. Come tale è stata quindi nominata, valutata e compresa nella presente relazione di stima (fabbricato rurale ad uso abitativo ed annessa corte). La soppressione risale al 03/05/2011, quindi l'indicazione fornita dal creditore precedente Impresa Amantini srl, al tempo della trascrizione del pignoramento, era conforme. Mentre il creditore precedente Sanremo SpA in L.C.A., ha commesso un errore formale, essendo il suo pignoramento trascritto successivamente alla data di variazione (anche se, nella sostanza, il bene è inconfondibilmente il medesimo).
5. Ai sensi del D. Legge 03.10.2006 n. 262, le p.lle 30, 108, 110, 114 del foglio catastale 2, nonché le p.lle 10, 11 e 13 del foglio catastale 6, hanno subito una variazione di categoria e/o di categoria e classe, e quindi di attribuzione della rispettiva superficie, a causa del controllo dell'Ente Agea per tramite del rilievo aerofotogrammetrico; detta variazione è stata considerata nella valutazione che segue.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Constatando la completezza della documentazione della pratica, necessaria per l'adempimento dell'incarico, in ottemperanza al compito assegnato, il sottoscritto ha esaminato i beni colpiti dai pignoramenti (Allegato 2), e sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima.

DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI

A parere dello scrivente, le unità immobiliari colpite nella presente procedura potrebbero essere divise in vari lotti separati, in conformità con la loro collocazione sul territorio, ma data la scarsa consistenza degli stessi in quanto a valore assoluto, per rendere più agevole e snella la procedura medesima, è stato adottato un unico lotto di stima, che raggruppa tutti i beni colpiti dai pignoramenti.

Lo scrivente rimane a disposizione qualora il Signor Giudice ritenesse opportuno suddividere i beni in più lotti distinti.

FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE SINTETICA DEI MEDESIMI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno di ripartire detti beni nei seguenti lotti:

LOTTO UNICO: Fabbricato rurale ad uso abitativo, fabbricato secondario ad uso stalla e magazzino ed ad altro piccolo manufatto ad uso ricovero di animali di bassa corte, entro stante a terreno agricolo destinato in parte a corte pertinenziale dei suddetti fabbricati ed in parte a pascolo. Vari appezzamenti di terreno agricolo, tutti ricadenti in Frazione Morena del comune di Gubbio, a destinazione agricola e boschiva.

LOTTO UNICO

DIRITTI IN CAPO AGLI ESECUTATI (E AD EVENTUALI TERZI)

Contrariamente a quanto indicato negli atti di pignoramento, vengono posti in vendita i diritti pari alla piena proprietà in capo all'esecutata.

STATO CIVILE DEGLL'ESECUTATO AI SENSI DELLA LEGGE n. 151/75

Ai sensi della citata Legge, l'esecutata risulta essere coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. **ONISSIS**. Tuttavia, i diritti reali vantati risultano essere di pertinenza esclusiva, essendo stati acquisiti in parte per successione legittima (dapprima per i 4/9 della piena proprietà e per i 2/9 della nuda proprietà, poi riuniti nei 6/9 di piena proprietà, in seguito alla scomparsa del soggetto usufruttuario, come appresso descritto), nonché, per i rimanenti 3/9, pervenuti tramite compravendita a favore, stipulata quando l'esecutata era nubile. Per i particolari dei passaggi di proprietà si veda il seguente paragrafo.

PASSAGGI DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Nel periodo ultraventennale che va dal marzo del 1968 ad oggi, l'insieme degli immobili oggetto del presente lotto sono pervenuti all'esecutata come segue:

- * quanto ai diritti dei 4/9 della piena proprietà e dei 2/9 della nuda proprietà, tramite successione legittima, per morte di **ONISSIS** (padre), avvenuta in data **ONISSIS** a cui è seguita denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 23.03.1978 al n. 4717 di registro particolare;
- * quanto ai rimanenti 3/9 della piena proprietà, tramite compravendita da potere di **ONISSIS** stipulata a rogito Notaio Filippo Marchetti di Gubbio in data 04.05.1978, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 29.05.1978 al n. 7325 di registro particolare;
- * in data 23.03.2009 si registra il decesso dell'usufruttuaria **ONISSIS** (madre), che vantava i diritti di usufrutto sui 2/9 dell'intera proprietà. Con il trapasso della citata Signora, l'esecutata ha riunito l'estinto usufrutto alla nuda proprietà, assumendo i diritti di piena proprietà sull'intero comparto dei beni appresso descritti.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI

In Comune di Gubbio, Frazione Morena senza num. civ., si riscontrano i seguenti immobili (Allegato 3):

- **Fabbricato rurale principale ad uso abitazione**, elevato di due piani da cielo a terra, oltre a soffitta, così composto: Piano terra di due vani distinti, ad uso magazzino e stalla; piano primo di 3 vani, uno ad uso cucina soggiorno e due ad uso camera, oltre ad un corridoio ed un servizio igienico con vasca; soffitta di due vani. Complessivamente, sviluppando ciascun piano una superficie di mq. 72 ca., la superficie totale è di mq. 216 ca., con altezze interne adeguate alle destinazioni di ciascun piano. La soffitta è raggiungibile solo dall'esterno, tramite rampa in cemento armato addossata al fabbricato sul lato sinistro osservando la facciata principale.
- **Fabbricato rurale secondario ad uso stalla e magazzino**, elevato di due piani da cielo a terra, e composto da un unico vano di mq. 50 ca. per ciascun piano, per un totale di mq. 100 ca..
- **Piccolo manufatto rurale**, ad uso ricovero per animali di bassa corte, elevato al solo piano terra e della superficie di mq. 12 ca.;
- **Rata di Terreno**, circostante i fabbricati suddetti, in parte destinato a strada di accesso e corte pertinenziale dei medesimi fabbricati (mq. 435) e parte destinata a pascolo (mq. 1325), per complessivi catastali mq. 1.760;

- **Rata di terreno, in parte destinata a corte** (mq. 60), occupata da un ricovero per cani da caccia, ed **in parte destinata a bosco** (mq. 230), posta in forte pendenza, per complessivi catastali mq. 290. Detta rata si colloca a ridosso della strada che scorre di fronte al fabbricato sotto identificato, ad uso abitativo, della Fraz. Morena;
 - **Rata di terreno, in parte destinata a corte** (mq. 192) ed **in parte a pascolo** (mq. 408) a ridosso del fabbricato prospiciente (ad uso abitativo, contraddistinto con la p.lla 243 del foglio 5 del Catasto Terreni del comune di Gubbio, non colpito dalla presente procedura).
 - **Terreno agricolo, destinato a pascolo**, della superficie catastale di mq. 17.778, distribuito in più appezzamenti posti sulle colline prospicienti i fabbricati prima descritti;
 - **Terreno agricolo, destinato a bosco**, della superficie catastale di mq. 57.996, distribuito in più appezzamenti posti sulle colline prospicienti i fabbricati prima descritti;
- Catastralmente risultano, quali superfici destinate a strade, corti, aree di sedime di manufatti, fossi e simili, mq. 5.509.

La superficie dei fabbricati è stata desunta dalla misurazione delle planimetrie catastali depositate presso l'U.T.E. e verificate, per tramite di riscontri di misurazione a campione, al momento del sopralluogo presso gli immobili; il sistema di rilevamento delle quantità è conformato alle Norme UNI 10750 in vigore (articolo 4.4.2.1).

La superficie dei vari terreni è stata desunta dai dati aerofotogrammetrici rilevati dall'A.G.E.A., l'Agenzia che, per conto dell'Unione Europea, sostiene la produzione agricola dei Paesi della Comunità attraverso l'erogazione, ai produttori, di aiuti, contributi e premi. Tali erogazioni vengono gestite attraverso il costante controllo dello sfruttamento effettivo dei terreni agricoli, a prescindere dalla loro classificazione catastale, quindi avendo una esatta ed aggiornata notizia delle colture in atto e della superficie da queste occupata, quindi un dato certo ed ufficiale, significativo per stabilire il valore specifico dei terreni medesimi.

L'ubicazione delle varie unità immobiliari è assai remota e scomoda da raggiungere, collocandosi a circa 72 km da Perugia, 32 Km da Gubbio e 11 Km da Pietralunga, che è il centro abitato più vicino. I pochi fabbricati che compongono la Frazione Morena di Gubbio, che si trova a quasi 700 m. s.l.m. nell'Appennino umbro marchigiano, si collocano lungo le strette (ed a volte, sterrate) strade comunali della zona.

L'esposizione dei fabbricati è rivolta verso est nord-est, mentre i vari appezzamenti di terreno hanno diverse collocazioni ed orientamenti.

La **struttura portante** dei fabbricati è in semplice muratura, con pareti verticali realizzate in pietra varia, (intonaco presente solo nel fabbricato secondario); i solai sono realizzati con travi in c.c.a. tipo Varese con tavelle in laterizio e strato di malta cementizia, così come le coperture, con travatura posta in verso "spingente" e con manto esterno in tegole o coppi (la travatura non è conforme all'attuale normativa antisismica, che ne stabilisce la disposizione in senso trasversale, cioè parallelo al lato più lungo del fabbricato).

Lo stato di **uso e manutenzione** può definirsi mediocre (se non pessimo); evidenti tracce di umidità sono state rilevate nel piano ad uso abitativo. Quanto agli **impianti** presenti, nell'abitazione si notano l'impianto elettrico e quello idrico (con i sanitari del bagno in pessime condizioni), entrambi non conformi; il riscaldamento è assente, mentre gli scarichi fognari si disperdono nel vicino fossato (con assenza di vasca Imhoff). Un rudimentale impianto elettrico è presente nel fabbricato destinato a magazzino e stalla. Gli infissi interni ed esterni si presentano in stato di mediocre conservazione, parte di questi sono realizzati in profilato di alluminio (per l'abitazione), in metallo o in legno per l'altro fabbricato.

La **vetustà** dei fabbricati è da far risalire alla prima metà degli anni '50 del secolo scorso (come testimonia l'iscrizione apposta sulla parete esterna del manufatto destinato a stalla e magazzino). Alcuni interventi di manutenzione e riparazione sono stati fatti nei decenni successivi, almeno fino a quando detti fabbricati

erano in uso. Da oltre un decennio però risultano inutilizzati. L'esecutata ha dichiarato che, per quanto attiene al fabbricato ad uso stalla e magazzino, a causa dei danni subiti, fu presentata domanda per l'intervento di ristrutturazione e messa in sicurezza, dopo gli eventi sismici del 1997, ma questa non ha trovato seguito nell'erogazione di somme. Non è stato fatto alcun intervento.

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

SITUAZIONE CONDOMINIALE AGGIORNATA

Non risulta esserci condominio, poiché tutti i fabbricati descritti sono posseduti in via esclusiva dall'esecutata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Gubbio

Foglio 5 - particella 578 - subalterno assente - categoria A/3 - classe 1 - vani 5 - Rendita € 253,06 - particella 570 - subalterno assente - categoria C/2 - classe 4 - mq. 12 - Rendita € 24,79 - particella 569 - subalterno 1 - categoria C/6 - classe 2 - mq. 48 - Rendita € 89,24 - particella 569 - subalterno 2 - categoria C/2 - classe 4 - mq. 48 - Rendita € 99,16 - (Allegato 4)

Catasto dei Terreni del Comune di Gubbio

Foglio 2

particella 30 - porzione AA - pascolo - classe 1 - ha 0.31.85 - Reddito Dominicale € 1,64 - Reddito Agrario € 0,82 - particella 30 - porzione AB - pascolo arborato - classe 1 - ha 0.13.05 - Reddito Dominicale € 0,94 - Reddito Agrario € 0,54 - particella 68 - pascolo cespugliato - classe 1 - ha 0.06.10 - Reddito Dominicale € 0,13 - Reddito Agrario € 0,09 - particella 108 - porzione AA - seminativo arborato - classe 4 - ha 0.65.86 - Reddito Dominicale € 15,31 - Reddito Agrario € 23,81 - particella 108 - porzione AB - pascolo arborato - classe 1 - ha 0.19.84 - Reddito Dominicale € 1,43 - Reddito Agrario € 0,82 - particella 109 - bosco ceduo - classe 4 - ha 0.46.70 - Reddito Dominicale € 1,93 - Reddito Agrario € 0,72 - particella 110 - bosco misto - classe 1 - ha 0.44.00 - Reddito Dominicale € 2,50 - Reddito Agrario € 1,36 - particella 113 - bosco ceduo - classe 4 - ha 0.29.00 - Reddito Dominicale € 1,20 - Reddito Agrario € 0,45 - particella 114 - porzione AA - seminativo - classe 5 - ha 1.07.75 - Reddito Dominicale € 16,69 - Reddito Agrario € 30,61 - Foglio 2 - particella 114 - porzione AB - pascolo arborato - classe 1 - ha 0.09.05 - Reddito Dominicale € 0,65 - Reddito Agrario € 0,37

Foglio 5

particella 127 - seminativo - classe 5 - ha 0.88.60 - Reddito Dominicale € 13,73 - Reddito Agrario € 25,17 - particella 142 - seminativo - classe 5 - ha 0.26.40 - Reddito Dominicale € 4,09 - Reddito Agrario € 7,50 - particella 162 - bosco ceduo - classe 4 - ha 0.13.50 - Reddito Dominicale € 0,56 - Reddito Agrario € 0,21 - particella 163 - seminativo - classe 5 - ha 1.24.60 - Reddito Dominicale € 19,31 - Reddito Agrario € 35,39 - particella 171 - porzione di fabbr. rurale - senza consistenza né redditi - particella 233 - pascolo - classe 1 - ha 0.33.90 - Reddito Dominicale € 1,75 - Reddito Agrario € 0,88 - particella 242 - seminativo - classe 4 - ha 0.02.90 - Reddito Dominicale € 0,60 - Reddito Agrario € 1,05 - particella 568 - seminativo arborato - classe 5 - ha 0.44.65 - Reddito Dominicale € 6,92 - Reddito Agrario € 14,99

Foglio 6

particella 10 - bosco ceduo - classe 4 - ha 0.36.90 - Reddito Dominicale € 1,52 - Reddito Agrario € 0,57 - particella 11 - porzione AA - seminativo - classe 5 - ha 1.20.54 - Reddito Dominicale € 18,68 - Reddito Agrario € 34,24 - particella 11 - porzione AB - pascolo arborato - classe 1 - ha 0.20.46 - Reddito Dominicale € 1,48 - Reddito Agrario € 0,85 - particella 12 - pascolo cespugliato - classe 1 - ha 0.91.50 - Reddito Dominicale € 1,89 - Reddito Agrario € 1,42 - particella 13 - pascolo arborato - classe 1 - ha 0.06.60 - Reddito Dominicale € 0,48 - Reddito Agrario € 0,27 (Allegato 5)

CONFINI DEI BENI IMMOBILI DESCRITTI

Il terreno che comprende i fabbricati, nel suo insieme confina con Via pubblica, Eredi OMISSIS salvo se altri; la corte antistante il fabbricato non colpito da procedura confina con Via pubblica, proprietà OMISSIS, Parrocchia di S. Croce di Morena, salvo se altri; i terreni agricoli vari, nel loro insieme, confinano con Proprietà OMISSIS proprietà OMISSIS, Via pubblica, salvo se altri.

STATO DI OCCUPAZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili sono risultati liberi. I terreni agricoli sono condotti dall'esecutata.

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI GRAVANTI

Sono state eseguite visure presso l'Ufficio del Territorio di Perugia, dalle quali è risultato che i beni in oggetto sono gravati come segue:

Trascrizioni pregiudizievoli

- * **Pignoramento**, in favore di Impresa Edile Amantini Valfranco s.r.l., con sede in Città di Castello (PG), trascritto in data 10/11/2006, al numero di formalità particolare 22659;
- * **Pignoramento**, in favore di Sanremo SpA, con sede in Roma, trascritto in data 05/03/2012, al numero di formalità particolare 4183;

Iscrizioni ipotecarie

- * **Non risultano ipoteche iscritte**

PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU'

Dalle Tavole di PRG del comune di Gubbio, appare che una piccola parte dei terreni più a monte rispetto a dove sono collocati i fabbricati, è parzialmente interessata da vincolo di "...frana quiescente, come rilevato da organi regionali sia Umbri che delle Marche (confine a pochi chilometri) che del Consorzio del bacino del fiume Tevere..." . Le medesime zone sono anche contrassegnate come "aree a rischio idrogeologico medio..." . In tutta la nostra regione inoltre è in vigore il vincolo sismico (Legge 02.02.1974 N. 64). Si precisa inoltre che l'area di sedime dei fabbricati e tutto il loro intorno, soggiace ad un vincolo di inedificabilità ulteriore a quella già esistente, poiché compresa all'interno della zona di rispetto del cimitero di Morena, situato a poche decine di metri.

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

In base agli accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune di Gubbio, nulla è stato reperito in merito ai fabbricati descritti, né a nome dell'esecutata che dei propri genitori, durante un arco temporale che va da oggi sino alla fine degli anni '60. Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato attuale. Lo scrivente si mette a disposizione del Signor Giudice al fine di allineare allo stato attuale le planimetrie in oggetto, come da disposizioni di Legge vigenti.

SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI

Dalle verifiche effettuate, confrontando lo stato attuale con le planimetrie catastali depositate, non si ravvisano difformità volumetriche. Purtroppo nessuna documentazione relativa a progetti o autorizzazioni a costruire è stata reperita presso gli uffici del Comune di Gubbio, in merito ai fabbricati descritti. Si ribadisce comunque l'evidente vetustà dei fabbricati e l'assenza di interventi recenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In buona sostanza nulla è variato rispetto alla situazione descritta nel certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia, che venne prodotto da uno dei creditori procedenti nel dicembre del 2008. Su questi e sugli altri terreni che non sono stati oggetto di C.D.U. è stata richiesta la nuova ed aggiornata certificazione, che verrà consegnata a parte. Per la precisione tutti i terreni colpiti dalla procedura in essere, rientrano tra le categorie agricole, e più precisamente, tra le:

- Aree agricole;
- Aree agricole di particolare valore storico-paesaggistico;

Le Norme Tecniche di attuazione stabiliscono le principali direttive attraverso il Titolo VII, riguardante lo "spazio rurale", rispettivamente al Capo II, con l'art. 151 per le aree agricole di particolare valore storico-paesaggistico e con l'art. 153 per le aree agricole.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

I principi di stima adottati nella presente Relazione Tecnica Valutativa sono conformi al vigente "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito dal Comitato Scientifico di Tecnoborsa, società consortile per azioni, emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, fondata nel 1997 per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza del mercato immobiliare italiano.

Detta società svolge attività di studio e ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale e si conforma a livello europeo con altri Standard per la valutazione immobiliare in Europa, stabiliti dall'I.V.S.C. (International Valuation Standards Committee), che pubblica il cosiddetto "White Book"; da T.E.G.o.V.A. (The European Group of Valuers Associations), che pubblica il cosiddetto "Blue Book"; da R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), che pubblica "The Appraisal and Valuation Manual" detto anche "Red Book"; nonché dall'International Accounting Standards Board (I.A.S.B.) che pubblica "The International Accounting Standard for Investment Property".

Ciò detto, il criterio di misurazione adottato (come già indicato) si conforma il più possibile alla realtà del mercato immobiliare italiano, assumendo infatti la regolamentazione dettata dalla Norma UNI 10750 (articolo 4.4.2.1), che parla specificamente di "SUPERFICIE COMMERCIALE" ed in questa fattispecie particolare, il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili oggetto di stima è quello "sintetico-comparativo".

Con tale metodo si effettua un raffronto tra il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a questo, che sono recentemente stati oggetto di valutazione o di compravendita. Nel suddetto raffronto si tiene conto di parametri di paragone atti a formulare un giudizio oggettivo, sulla base di alcuni fattori, tra cui:

- Posizione logistica dell'immobile;
- Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- Anno di costruzione/ristrutturazione;
- Impianti ed accessori presenti (o assenti);
- Stato di conservazione e manutenzione;
- Conformità alle Norme edilizie;
- Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella seguente valutazione si è tenuto conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Inoltre, data la ragione per la quale si sta procedendo alla valutazione in corso, si è avuto particolare riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nell'ambito di competenza del Tribunale Civile di Perugia.

Appare di conseguenza evidente che, se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta, almeno sino a quando il prezzo di offerta non assuma un valore che i partecipanti ritengano verosimile e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, dovrebbe perciò sollecitare il maggior numero possibile di aspiranti acquirenti alla partecipazione alla gara d'asta, al fine di poter assegnare il bene sin dal primo tentativo.

Il valore di assegnazione ottenuto potrà comunque essere corretto, attraverso lo strumento dell'aumento del quinto.

I valori unitari più avanti indicati per ciascun immobile o parte di esso, sono stati definiti attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico, che si basa sulla comparazione di dati certi e definiti, assunti dopo una particolare indagine di mercato della quale, per ragioni di brevità e a maggior tutela della privacy, viene omessa la particolareggiata esposizione.

Si ricorda che l'arrotondamento delle cifre decimali consiste nel prendere, tra i due valori possibili, quello più prossimo al valore originale, arrotondando con per difetto i decimali da 0 a 4 e per eccesso quelli da 5 a 9.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

Fabbricato ad uso abitazione (superfici lorde da rilievo planimetrico)

Piano terra	mq. 72 x euro/mq. 200,00 =	€ 14.400,00
Piano primo	mq. 72 x euro/mq. 300,00 =	€ 21.600,00
Soffitta	mq. 72 x euro/mq. 100,00 =	€ 7.200,00

Fabbricato secondario (superfici lorde da rilievo planimetrico)

Piano terra	mq. 50 x euro/mq. 150,00 =	€ 7.500,00
Piano primo	mq. 50 x euro/mq. 150,00 =	€ 7.500,00
Manufatto al piano terra	a corpo =	€ 1.000,00

Terreni agricoli (superfici calcolate tramite aerofotogrammetria AGEA)

Strade, corti, tare e fossi	ha. 0.61.96 x euro/ha. 1.000,00 =	€ 619,60
Seminativo di collina	ha. 1.44.42 x euro/ha. 8.000,00 =	€ 11.553,60
Bosco (ceduo o misto)	ha. 5.82.26 x euro/ha. 2.500,00 =	€ 14.556,50
Pascolo (anche cespugliato)	ha. 1.95.11 x euro/ha. 2.000,00 =	€ 3.902,20

Sommano Euro € 89.831,90

Tale somma può essere arrotondata per eccesso ad € 90.000,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che

Il valore di Euro 90.000,00 (euro novanta mila e zero centesimi) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto unico, come verrà indicato nel bando di vendita.

SCHEMA DI VENDITA

documento a parte, fornito contestualmente alla presente relazione.

II
paragrafo successivo alla relazione peritale.

RELAZIONE FOTOGRAFICA

contiene il contenuto del paragrafo dei documenti Allegati.

CONTENUTO DEGLI ELABORATI DI STIMA

La relazione tecnica estimativa si compone di

documenti editati su computer;

documenti allegati;

grafiche digitali a colori stampate su carta;

elaborata in Perugia, il 18.02.2013

LEGATI

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOMETRA VITTORIO SPORTELETTI

