



# TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**233/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE

GIUDICE

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

CUSTODE

Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/09/2019

creata con Triba Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO

**Arch. Elisa Castro Baldo**

CF: CSTLSE73P68H501C  
con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18  
telefono: 0755728457  
fax: 0755728457  
email: elisa.castrobaldo@libero.it  
PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di 451,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terra, primo e secondo di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura intonacata, il piano terra ha le pareti in pietra ed il soffitto realizzato con volte in mattoni; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata (circa 2600 mq). Sulla corte è stato realizzato un piano interrato, raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 15,5 vani, rendita 1.160,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T-1-2., intestato a \_\_\_\_\_ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1352 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 130 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T., intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in atti dal 24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)  
Coerenze: confini: \_\_\_\_\_
- foglio 15 particella 1352 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1., intestato a \_\_\_\_\_ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	451,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 432.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 432.260,00
Data della valutazione:	23/09/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di  
DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI DELLA \_\_\_\_\_

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della I. \_\_\_\_\_

risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 51 n.660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di I. \_\_\_\_\_ (allegato III.)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico



8. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 - Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO dei 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 dei 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO dei 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 del 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asserimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sequestri di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a cura di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto



il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONI EDILIZIE: (v. doc allegato VIII.)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. **219**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -, presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni parziali effettuate il giorno 15 giugno 2016 (v. doc allegato IV) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità: (v. doc allegato V)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto autorizzato sono stati suddivisi in modo diverso gli ambienti realizzati (normativa di riferimento: Legge Regionale umbria n. 1/2015).

In base all' art.145 comma 8 della legge Regionale 1/2015 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), " Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio. "

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'archivio del Comune non è presente il Certificato di agibilità e/o la sua richiesta (fabbricato esistente costruito prima del 1967 ma oggetto di ristrutturazione ed ampliamento), quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di Certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione , a firma di tecnico abilitato, di pratica di richiesta di Certificato di Agibilità al fine di verificare la conformità degli impianti installati, alla normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 Pratica per richiesta certificato di Agibilità: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



**appartamento** a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di **451,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terra, primo e secondo di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura intonacata, il piano terra ha le pareti in pietra ed il soffitto realizzato con volte in mattoni; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata (circa 2600 mq). Sulla corte è stato realizzato un piano interrato, raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 15,5 vani, rendita 1.160,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T-1-2,, intestato a , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)



Coerenze: confini: :

- foglio 15 particella 1352 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 130 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T<sub>1</sub>, intestato a ....., derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in atti dal 24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)

Coerenze: confini: l

- foglio 15 particella 1352 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47.41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1<sub>1</sub>, intestato a ....., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)

Coerenze: confini:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DELL'ALTEZZA

(v. pianta allegata doc. V e documentazione fotografica doc. VII)

L'appartamento posto sulla zona ristrutturata è suddiviso su tre livelli: al piano terra sono presenti un ingresso, una cucina, un grande salone, un bagno ed altri locali di servizio. Un vano scala collega i piani superiori dove sono presenti, al piano primo una cucina abitabile, un disimpegno una camera ed un bagno e due balconi. Al piano secondo sono presenti due camere, due bagni, un disimpegno e due balconi.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano.

Attualmente l'unità immobiliare risulta collegata all'appartamento confinante (sub 9, stessa proprietà) attraverso due passaggi, uno dal soggiorno/ cucina del piano primo, ed uno dal disimpegno del piano secondo.

Il lastrico solare (sub 8) ha una superficie di circa 130 mq ed è pavimentato con piastrelle in laterizio ed è accessibile dal salone del piano terra.

Il garage, posto al piano interrato (ampliamento) è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno piano terra	22,94	x	100 %	=	22,94
Cucina Piano Terra	20,34	x	100 %	=	20,34
Salone Piano terra	126,56	x	100 %	=	126,56





Ingresso piano terra	2,40	x	100 %	=	2,40
Ripostiglio sottoscala piano terra	3,60	x	30 %	=	1,08
Disimpegno piano terra	3,52	x	100 %	=	3,52
Bagno piano terra	5,03	x	100 %	=	5,03
Guardaroba	3,70	x	100 %	=	3,70
Vano scale	5,33	x	100 %	=	5,33
Zona servizi	8,94	x	50 %	=	4,47
Disimpegno	3,87	x	100 %	=	3,87
Ripostiglio sotto scala piano terra	3,28	x	30 %	=	0,98
Pareti portanti piano terra	48,02	x	100 %	=	48,02
Lastrico ( sub 8)	130,00	x	3 %	=	3,90
Vano scala piano primo	5,88	x	100 %	=	5,88
Soggiorno/ pranzo piano primo	27,36	x	100 %	=	27,36
Disimpegno piano primo	1,98	x	100 %	=	1,98
Camera piano primo	15,21	x	100 %	=	15,21
Bagno piano primo	5,33	x	100 %	=	5,33
Pareti portanti piano primo	10,19	x	100 %	=	10,19
Pareti di divisione interne piano primo	0,49	x	100 %	=	0,49
Balconi piano primo	5,54	x	25 %	=	1,39
Vano scale piano secondo	2,84	x	100 %	=	2,84
Disimpegno piano secondo	6,53	x	100 %	=	6,53
Camera piano secondo	20,58	x	100 %	=	20,58
Bagno piano secondo	4,49	x	100 %	=	4,49
Camera piano secondo	16,21	x	100 %	=	16,21
Bagno camera piano secondo	6,88	x	100 %	=	6,88
Balconi piano secondo	5,54	x	25 %	=	1,39
Pareti portanti piano secondo	8,04	x	100 %	=	8,04
Pareti di divisione interna piano secondo	0,88	x	100 %	=	0,88
Garage (sub 19) piano interrato	23,19	x	50 %	=	11,60
Corte pertinenziale e giardini	2.600,00	x	2 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>3.154,69</b>				<b>451,40</b>

**VALUTAZIONE:**



#### DEFINIZIONI.

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### Sviluppo Valutazione

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica agricola.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Al piano terra le pareti sono in pietra e muratura a facciavista con soffitto realizzato con volte di mattoni. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano.

Attualmente, l'unità immobiliare risulta collegata all'appartamento confinante (sub 9 stessa proprietà) attraverso due passaggi, uno dal soggiorno/cucina del piano primo, ed uno dal disimpegno del piano secondo. Per ristabilire la separazione è necessario chiudere i passaggi realizzando dei lavori di muratura, ripristinando intonaco e tinteggiatura. Detti lavori sono quantificabili in circa €. 1.500,00

Il garage , posto al piano interrato (zona di ampliamento) è realizzato con pareti in C.A. , solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Il lastrico (sub 8) ha una superficie di circa 130 mq ed è pavimentato con piastrelle in laterizio.

Nell'archivio del Comune non è presente il certificato di abitabilità e/o la sua richiesta, quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di nuova Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = €



972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 451,399 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% i locali di servizio ed il garage ,al 30% i vani sottoscala, al 25% i balconi; al 3% il lastrico, al 2% la corte pertinenziale. (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 451.399 mq X € 972,00 = € 438.759,83 arrotondato a € 438.760,00

TOTALE VALORE LOTTO I= € 438.760,00

diconsi euro quattrocentotrentottomilasettecentosessanta/00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **438.760,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
Lavori per chiusura passaggi di collegamento con appartamento confinante	-1.500,00

#### RIPIEGLO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 437.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 437.260,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del mercato immobiliare e Borsa immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO ALL'AZIONE DI MERCATO (VEDI CAP.8)

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	451,40	0,00	437.260,00	437.260,00
				<b>437.260,00 €</b>	<b>437.260,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 432.260,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 432.260,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BASTIA UMBRA VIA SAN LORENZO 10 della superficie commerciale di 186,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano primo e secondo di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata, il piano terra ha le pareti in pietra ed il soffitto realizzato con volte in mattoni; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e piastrelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata (circa 2600 mq). Sulla corte è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1532 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1;, intestato a   
 derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1352 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: 1-2;, intestato a   
 derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,57 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.350,00
Data della valutazione:	23/09/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ a qualità di  
DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI DELLA \_\_\_\_\_.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della \_\_\_\_\_  
risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 3T n.660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di \_\_\_\_\_.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile In formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico



9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 - Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 del 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 del 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico -



Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Ipoteche giudiziarie e altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna*

4.1.2. *Contraffatti, inammissibilità e opposizioni alla registrazione: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di assenso ed omologazione: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Opposizioni e controposizioni di pubblicazione: Nessuna.*

4.2.3. *Atti trascrizionali: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....., in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

..... la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 92, intestata a per lavori di RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. 219, intestata a , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -, presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni parziali effettuate il giorno 15 giugno 2016 (v. doc allegato 11) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità:

(v. doc allegato 12)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto autorizzato sono stati suddivisi in modo diverso gli ambienti realizzati e sono stati realizzati dei passaggi di collegamento con l'appartamento confinante (stessa Proprietà). (normativa di riferimento: Legge Regionale umbria n. 1/2015).

In base all' art.145 comma 8 della legge Regionale 1/2015 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), " Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio. "

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'archivio del Comune non è presente il Certificato di agibilità e/o la sua richiesta (fabbricato esistente costruito prima del 1967 ma oggetto di ristrutturazione ed ampliamento), quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di Certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, a firma di tecnico abilitato, di pratica di richiesta di Certificato di Agibilità al fine di verificare la conformità degli impianti installati, alla normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

l Pratica per richiesta certificato di Agibilità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN BASTIA UMBRA VIA SAN LORENZO 19

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BASTIA UMBRA VIA SAN LORENZO 19, della superficie commerciale di **186,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano primo e secondo di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata, il piano terra ha le pareti in pietra ed il soffitto realizzato con volte in mattoni; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata (circa 2600 mq). Sulla corte è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1532 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq. rendita 47 41 Euro indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1., intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1352 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 129



mq, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: 1-2., intestato a  
derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

#### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ

#### DESCRIZIONE DI PIAGLIAVA

(v. pianta allegata doc. V e documentazione fotografica doc. VII)

L'appartamento è suddiviso su due livelli: al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna in muratura dalla corte pertinenziale sono presenti un soggiorno ed un ripostiglio, una scala interna conduce al piano secondo dove sono presenti un disimpegno, uno studio, un ripostiglio, una camera e un bagno.

Attualmente, l'unità immobiliare risulta collegata all'appartamento confinante (sub 7 stessa proprietà) attraverso due passaggi, uno dal soggiorno del piano primo, l'altro dal disimpegno del piano secondo.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano.

Il garage posto al piano interrato (zona ampliamento) è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scala esterna di accesso	9,10	x	30 %	=	2,73
soggiorno piano primo	51,00	x	100 %	=	51,00
ripostiglio sottoscala piano primo	4,24	x	30 %	=	1,27
pareti portanti piano primo	7,85	x	100 %	=	7,85
scala interna	6,04	x	100 %	=	6,04
studio/ disimpegno piano secondo	13,00	x	100 %	=	13,00
ripostiglio piano secondo	4,24	x	100 %	=	4,24
disimpegno piano secondo	4,79	x	100 %	=	4,79
camera piano secondo	18,55	x	100 %	=	18,55



bagno piano secondo	6,15	x	100 %	=	6,15
pareti portanti piano secondo	6,89	x	100 %	=	6,89
pareti di divisione interna piano secondo	1,17	x	100 %	=	1,17
garage ( sub 20)	21,78	x	50 %	=	10,89
Corte pertinenziale e giardini	2.600,00	x	2 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>2.754,80</b>				<b>186,57</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### Sviluppo della stima:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica agricola.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano.

Attualmente, l'unità immobiliare risulta collegata all'appartamento confinante (sub 7 stessa proprietà) attraverso due passaggi, una dal soggiorno del piano primo, ed uno dal disimpegno del piano secondo. Per ristabilire la separazione tra le due unità, è necessario chiudere i passaggi realizzando dei lavori di muratura, ripristinando intonaco e tinteggiatura. Detti lavori sono quantificabili in circa € 1.500,00

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito



con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Nell'archivio del Comune non è presente il certificato di abitabilità e/o la sua richiesta, quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di nuova Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = € 972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 186,57 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage, al 30% i vani sottoscala e la scala esterna di accesso, al 2% la corte pertinenziale. (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 186.572 mq X € 972,00 = € 181.346.04 arrotondato a € 181.350,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 = € 181.350,00

diconsi euro centoottantunomilatrecentocinquanta/00

#### RIEPILOGO DEL VALORE D'IMPREVISTO

Valore a corpo: **181.350,00**

#### DEPREZZAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
Lavori di chiusura passaggi di collegamento con appartamento confinante	-1.500,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 179.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 179.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;



necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del mercato immobiliare e Borsa immobiliare

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIPIEGLIO SULLA VALUTAZIONE DEI MEMBRI ALLO STATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	186,57	0,00	179.850,00	179.850,00
				<b>179.850,00 €</b>	<b>179.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.350,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.350,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19. della superficie commerciale di 134,59 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata. Sulla corte è stato realizzato un piano interrato e (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

L'appartamento è collocato nella parte del complesso residenziale oggetto di ampliamento, ed è stato realizzato con travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponatura intonacata; i solai di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 65 mq, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T;, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini: IMMOBILIARE BPL DI PISELLI & C. S.A.S.
- foglio 15 particella 1352 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T;, intestato a derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in atti dal 24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1352 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47.41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1;, intestato a rivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1350 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T;, intestato a derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in atti dal



24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)  
Coerenze: confini: IMMOBILIARE BPL DI PISELLI & C. S.A.S.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,59 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.350,00
Data della valutazione:	23/09/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ualità di  
DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI DELLA .....

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della .....  
risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 3T n.660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.  
(v. doc allegato II.)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile In formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 -





Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 - Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 del 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)

4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 del 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI -



CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Contenzioni matrimoniali e prove di assegnazione case coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di assegnamento urbanistici: Nessuno.*

*4.1.4. Altre trascrizioni d'uso: Nessuna.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sequestri di fatto: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre trascrizioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 92, intestata a \_\_\_\_\_ lavori di RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. 219, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -, presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'archivio del Comune non è presente il Certificato di agibilità e/o la sua richiesta (fabbricato esistente costruito prima del 1967 ma oggetto di



ristrutturazione ed ampliamento), quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di Certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, a firma di tecnico abilitato, di pratica di richiesta di Certificato di Agibilità al fine di verificare la conformità degli impianti installati, alla normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica per richiesta certificato di Agibilità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19. della superficie commerciale di **134,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG).

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si continua su Via Hochberg per 600 m. Al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S. Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Il fabbricato, articolato su tre livelli fuori terra, è ubicato in un terreno pianeggiante è corredato da una corte pertinenziale recintata. Sulla corte è stato realizzato un piano interrato e (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

L'appartamento è collocato nella parte del complesso residenziale oggetto di ampliamento, ed è stato realizzato con travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponatura intonacata; i solai di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pannelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 65 mq, rendita 262.10 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T;, intestato a  
derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini;
- foglio 15 particella 1352 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T;, intestato a  
derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in  
atti dal 24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)  
Coerenze: confini.



- foglio 15 particella 1352 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1,; intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:
- foglio 15 particella 1350 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: T,; intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE del 24/04/2007 protocollo n. PG0277843 in atti dal 24/04/2007 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 4328.1/2007)  
Coerenze: confini:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

(v. pianta allegata doc. V e documentazione fotografica doc. VII)

L'appartamento è posizionato al piano terra ed è raggiungibile dalla corta pertinenziale comune (circa 2600 mq) ; E' composto da un locale soggiorno /cucina, un disimpegno, due camera ed un bagno. Sul fronte è presente un giardino (part. 1350), sul retro è presente un lastrico solare ad uso esclusivo .

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posizionata nel bagno. Nel soggiorno è presente un camino.

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno / cucina	28,63	x	100 %	=	28,63
Disimpegno	1,54	x	100 %	=	1,54
Camera	11,71	x	100 %	=	11,71
Bagno	4,11	x	100 %	=	4,11
Camera	12,94	x	100 %	=	12,94
Pareti portanti	5,68	x	100 %	=	5,68
Pareti di divisione interna	1,52	x	100 %	=	1,52
lastrico esclusivo (sub 14)	25,00	x	25 %	=	6,25
Garage	20,42	x	50 %	=	10,21



Corte Pertinenziale e giardino (part. 1350 mq 30)	2.600,00	x	2 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>2.711,55</b>				<b>134,59</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### Sviluppo Valutazione

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica agricola.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali con finiture quali pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite impianto tradizionale a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posizionata nel bagno.

Il garage, posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Nell'archivio del Comune non è presente il certificato di abitabilità e/o la sua richiesta, quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di nuova Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = €



972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 134,59 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage ,al 25% il lastrico esclusivo, al 2% la corte pertinenziale. (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 134,59 mq X € 972,00 = € 130.821,48 arrotondato a € 130.850,00

TOTALE VALORE LOTTO 3 = € 130.850,00

diconsi euro centotrentamilaottocentocinquanta/00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del mercato immobiliare e Borsa immobiliare

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,59	0,00	130.850,00	130.850,00
				<b>130.850,00 €</b>	<b>130.850,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.350,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0 %</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.350,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di **10,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al Piano interrato di un Complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1., intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,89 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.585,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.585,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/09/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da qualità di  
**DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI** ...



Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della

risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 31 n.660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di )

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile In formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 -

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO dei 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 dei 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO dei 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 de! 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in  
BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre controversie pendenti: Nessuna.

4.1.2. Contenziosi matrimoniali e pignori, di cui il presente caso costituisce: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Isonomie: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di annullamento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con  
atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto  
il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal  
13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di  
repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al  
13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di  
repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto  
stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il  
29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 92, intestata a  
RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI  
DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. 219, intestata a S., per lavori di  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -,  
presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di  
protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19, della superficie commerciale di **10,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al Piano interrato di un Complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S. Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1., intestato a



derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

DESCRIZIONE DELL'AZIONE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	21,78	x	50 %	=	10,89
<b>Totale:</b>	<b>21,78</b>				<b>10,89</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica



agricola.

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un immobile ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = € 972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 10.89 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage, (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 10,89 mq X € 972,00 = € 10.585,08 arrotondato a 10.585,00

TOTALE VALORE LOTTO 4 = € 10.585,00

diconsi euro diecimilacinquecentottantacinque/00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **10.585,00**

#### RIBILICOGLIO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.585,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.585,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del



mercato immobiliare e Borsa immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIPIEGLIO SULL'AZIONE DI MERCATO (DEI CORPI).

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,89	0,00	10.585,00	10.585,00
				<b>10.585,00 €</b>	<b>10.585,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.585,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.585,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19. della superficie commerciale di **11,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al Piano interrato di un Complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47.41 Euro. indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1;, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/09/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI \_\_\_\_\_



C. S.A.S.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della

risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 31 n.000 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile In formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 -



Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO dei 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 dei 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO dei 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 de! 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in  
BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre controversie pendenti: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni condominiali o simili, di cui qualfune siano ancora in corso: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA  
PROCEDURA:**

4.2.1. Ipotecari: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sequestri di fatto: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con  
atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto  
il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

\_\_\_\_\_ quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal  
13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di  
repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al  
13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di  
repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto  
stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il  
29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di  
**RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI  
DELLA LEGGE 30/98**, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. **219**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di  
**VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003** -,  
presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di  
protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19, della superficie commerciale di **11,35** mq per la  
quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al Piano interrato di un Complesso  
residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando  
più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione  
Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo  
incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via  
S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una  
scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto  
di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia  
Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18  
mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1, intestato a



derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	22,70	x	50 %	=	11,35
<b>Totale:</b>	<b>22,70</b>				<b>11,35</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra, Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica



agricola.

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un immobile ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = € 972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 11,35 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage, (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 11,35 mq X € 972,00 = € 11.032,20 arrotondato a 11.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 5 = € 11,000,00

diconsi euro undicimila/00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Valore a corpo: **11.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del



mercato immobiliare e Borsa immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIFERIMENTO ALLE TAZIIONI DI MERCATO DELL'ORDINE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,35	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>11.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**box singolo** a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di **10,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al piano interrato di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 ma. rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1; intestato a **ARUBAPEC S.P.A.** derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/09/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da  
**DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI**



C. S.A.S.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi dell'.....

risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente : serie 3T n.660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di .....

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile In formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico . Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999- Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 -



Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO dei 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 dei 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO dei 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 de! 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in  
BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e pignoramenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA  
PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sequestrati di fabbricati: Nessuna.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

..... in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con  
atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto  
il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

..... er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal  
13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di  
repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

..... per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto  
stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il  
29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al  
13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di  
repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di  
RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI  
DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. **219**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -,  
presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di  
protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19. della superficie commerciale di **10,34** mq per la  
quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al piano interrato di un complesso  
residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando  
più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione  
Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo  
incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via  
S. Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una  
scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto  
di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia  
Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18  
mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1,; intestato a



derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	20,68	x	50 %	=	10,34
<b>Totale:</b>	<b>20,68</b>				<b>10,34</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica



agricola.

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un immobile ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = € 972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 10,34 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage, (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 10,34 mq X € 972,00 = € 10.050,48 arrotondato 10.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 6 = € 10.000,00

diconsi euro diecimila/00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del



mercato immobiliare e Borsa immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO A LE FRAZIONI DI MERCATO DELL'OMV

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,34	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2018

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di 9,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al piano interrato di un complesso residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione Foligno fino all'uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 47.41 Euro. indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.500,00
Data della valutazione:	23/09/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da  
DETENTORE E/O POSSESSORE DI IMMOBILI



C. S.A.S.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi della

risultano l'esistenza di contratti d'affitto, registrati a Foligno, rispettivamente serie 3 n. 660 del 15/03/2016 e serie 3 n.475 del 09/05/2018.

(v. doc allegato II.)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 31/07/2019 nei riguardi di

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 4887 Registro Generale 7694 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 20291/18707 del 13/03/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/1990 - Registro Particolare 15175 Registro Generale 22260 - Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio O del 15/02/1990 - ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1991 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17612 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/1991 - Registro Particolare 14737 Registro Generale 20930 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/1992 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 12237 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1993 - Registro Particolare 9962 Registro Generale 13674 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 13/07/1993 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 17248 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/1997 - Registro Particolare 12762 Registro Generale 17249 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 269405 del 05/08/1997 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/1998 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3291 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 272169 del 10/02/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3115 del 19/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decims DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/04/1999 - Registro Particolare 4865 Registro Generale 7578 - Pubblico ufficiale PAOLO MARIA PETTINACCI Repertorio 158916 del 17/03/1999 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 32467 -



Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE Repertorio 6935 del 21/10/2002 - ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO dei 12/08/2004 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 26641 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 313681 dei 09/08/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile In formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2637 del 21/04/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2638 del 21/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2639 del 21/04/2008 (CONFERMA DELL'IPOTECA)
4. Annotazione n. 2640 del 21/04/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 10137 Registro Generale 17818 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343/39916 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 21011 del 09/12/2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2008 - Registro Particolare 21011 Registro Generale 35450 - Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 321343 del 16/06/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10137 del 2008

15. TRASCRIZIONE CONTRO dei 05/03/2009 - Registro Particolare 4453 Registro Generale 6652 - Pubblico ufficiale BLAVATI PAOLO Repertorio 322243/40634 del 02/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010- Registro Particolare 5463 Registro Generale 9028 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 22819/ 13822 de! 10/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2013 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 20157 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/8 del 20/07/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti In BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 864 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - Registro Particolare 1639 Registro Generale 11307 - Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 32704/20749 del 12/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Immobili siti In BASTIA UMBRA(PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2015 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 16512 - Pubblico ufficiale ANEDDA ANGIOY PAOLO EFISIO Repertorio 191205/15482 del 27/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO -Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG) - SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile In formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE CONTRO dei 06/04/2016 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7859 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12030 del 18/06/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in BASTIA UMBRA(PG) - Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 18805 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3104/2018 dei 03/07/2018 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in  
BASTIA UMBRA (PG) - Nota disponibile In formato elettronico

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Donazioni, usufrutti, usucapioni, trascrizioni per condicazioni: Nessuna.*

4.1.2. *Condizioni matrimoniali e pignoramenti, assenzioni, cose vincolate: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asserimento arbitrario: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA  
PROCEDURA:**

4.2.1. *Usucapioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di pignoramento: Nessuna.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

... in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1989), con  
atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di repertorio, trascritto  
il 17/09/1989 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal  
13/07/1993), con atto stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE PERUGIA ai nn. 231/87 di  
repertorio, trascritto il 29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al  
13/03/1989), con atto stipulato il 13/03/1989 a firma di NOTAIO PAOLO BIAVATI ai nn. 205291 di  
repertorio, trascritto il 17/09/2019 a PERUGIA ai nn. 7694 R.GEN. 4887 R.PART.

... per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 13/07/1993), con atto  
stipulato il 13/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn. 231/87 di repertorio, trascritto il  
29/07/1993 a PERUGIA ai nn. 13674 R.GEN. 9962 R. PART.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di  
RIPRISTINO STRUTTURALE DEI DANNI PROVOCATI DAL SISMA DEL 26/09/1997 AI SENSI  
DELLA LEGGE 30/98, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 92 di protocollo

Concessione edilizia N. **219**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 08/05/2003 -,  
presentata il 29/04/2004 con il n. prot. 19364 di protocollo, rilasciata il 18/12/2004 con il n. 219 di  
protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN BASTIA UMBRA VIA S. LORENZO 19

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BASTIA UMBRA VIA S.LORENZO 19, della superficie commerciale di **9,77** mq per la  
quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un garage posto al piano interrato di un complesso  
residenziale realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando  
più unità immobiliari indipendenti, posto in località San Lorenzo, Bastia Umbra (PG),

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, percorrendo per circa 12 Km la S.S.75 direzione  
Foligno fino all' uscita per Bastia Umbra Nord, si entra su Via Hochberg, e dopo 600 m, al primo  
incrocio si svolta a destra su Via Atene. Dopo circa 1 Km, si svolta a sinistra e si entra in Via  
S.Lorenzo dove percorsi circa 200 m, posizionata sul lato destro si trova la proprietà.

Sulla corte pertinenziale è stato realizzato un piano interrato (ampliamento), raggiungibile da una  
scala ed una rampa carrabile, dove sono posizionati i box auto.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 12/06/2019, i beni oggetto  
di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Bastia  
Umbra (PG):

(v. doc allegato I)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1352 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18  
mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LORENZO SNC piano: S1, intestato a



derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 31/03/2008 protocollo n. PG0118016 in atti dal 31/03/2008 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 8136.1/2008)  
Coerenze: confini:

DESCRIZIONE DELLA C.A.

DESCRIZIONE DELL'AGENTE

Il garage posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A., solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	19,54	x	50 %	=	9,77
<b>Totale:</b>	<b>19,54</b>				<b>9,77</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stimacomparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Bastia Umbra (PG), e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Bastia Umbra , Loc. S.Lorenzo in una zona a caratteristica



agricola.

Il garage , posto al piano interrato è realizzato con pareti in C.A. , solaio con lastre prefabbricate tipo Predalles e pareti di divisione in blocchi di cls, il tutto non intonacato. Il pavimento risulta rifinito con piastrelle in gres, l'impianto elettrico è a vista ed è presente la predisposizione per una presa d'acqua. La porta è in lamiera del tipo basculante.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un immobile ristrutturato, in circa €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.81 (v. doc allegato VI) viene attribuito un valore commerciale di €. 972,00 (novecentosettantadue/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.200,00 x 0.81) = € 972,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 9,77 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il garage , (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 9,77 mq X € 972,00 = € 9.496,44 arrotondato a 9.500,00

**TOTALE VALORE LOTTO 7 = € 9.500,00**

diconsi euro novemilacinquecento/00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ▣ubicazione e consistenza;
- ▣stato di manutenzione e conservazione;
- ▣fattura delle finiture;
- ▣informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- ▣attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; ▣condizioni di regolarità amministrativa;
- ▣condizione di stato di libero o meno;
- ▣esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- ▣esistenza di garanzia per vizi occulti;
- ▣esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- ▣eventuali spese condominiali insolute;
- ▣necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bastia Umbra, osservatori del



mercato immobiliare e Borsa immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIPIEGLIO VALORI AZIONE IN MERCATO DI CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	9,77	0,00	9.500,00	9.500,00
				<b>9.500,00 €</b>	<b>9.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.500,00**

data 23/09/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Elisa Castro Baldo





**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**PERIZIA GIUDIZIARIA**

**Esecuzione Immobiliare Nr. 233/2018 R.G.E.**

promossa da:

**INTESA SANPAOLO s.p.a.** Esecutante

contro

**DOCUMENTI ALLEGATI**

- I Visure catastali, planimetrie e VAX
- II Attestazione atti di locazione
- III Visura Ipotecaria ventennale
- IV Verbale Operazioni peritali
- V Rilievo fabbricati e difformità
- VI Coefficiente di merito ai fini della valutazione
- VII Documentazione Fotografica
- VIII Concessioni Comune di Bastia Umbra (PG)