

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

Perizia eseguita dal C.T.U. Mariotti Antonio per il fascicolo 2008/I/452

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 452/08 R.G.Es.N° 113/09

PROMOSSO DA:

Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio
soc. Coop. a r.l.

CONTRO:

* * * *

1° Giudice : **Dr. Maria Franca GIARDINO**

2° Giudice : **Dr. Umberto RANA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Antonio Mariotti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 0999 e all'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Perugia, comparso in qualità di consulente tecnico di ufficio dinanzi all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. M.F. Giardino, nell'udienza del giorno 11 giugno 2009, dove prestato giuramento di rito, al C.T.U. veniva posto il seguente quesito:

Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente,

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

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal

creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

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

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

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

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

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

Il Giudice nel conferire l'incarico concedeva, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio, il termine di giorni 45 prima dell'udienza fissata per il giorno 13 gennaio 2010 ore 9,30. In tale sede il sottoscritto non comunicò direttamente l'inizio delle operazioni peritali, ma le fissò successivamente dandone comunicazione alle parti (Allegato 1).

Dalla documentazione agli atti pur essendo presenti degli elaborati planimetrici non emergevano delle planimetrie congrue per un sopralluogo delle singole unità immobiliari, per cui lo scrivente ne ha fatta richiesta assieme ad altra documentazione all'ufficio tecnico del Comune di Fossato di Vico, dopo aver messo al corrente il Giudice Dott. Giardino. In data 22 luglio 2009 le ritirava presso gli uffici Comunali (Allegato 1). L'inizio delle operazioni fu previsto per il giorno 17 settembre 2009 alle ore 15,30 presso l'immobile di via SS 219 Gubbio Pian D'Assino distinto al N.C.U. _____, particella 192 a seguito del sopralluogo veniva stilato apposito verbale. In data 5 ottobre continuavano le operazioni peritali presso gli immobili, dopo aver dato comunicazione alle parti (Allegato 1). A seguito del sopralluogo effettuato in data 17 settembre 2009 emergeva della documentazione non presente in quella già fornita dal Comune di Fossato di Vico per cui lo scrivente ne ha fatta ulteriore richiesta formale agli uffici di competenza (Allegato 1), in tale data si effettuarono rilievi fotografici ed una accurata ispezione dei luoghi (Allegato 2). In data 5 ottobre continuavano i sopralluoghi ed anche in questa occasione venivano scattate foto ed eseguita accurata ispezione e veniva stilato verbale di sopralluogo. A seguito della documentazione ricevuta e pervenuta, di quella agli atti e dai sopralluoghi emergeva un consistente difficoltà nello svolgimento della perizia per cui dopo aver ricevuto consiglio sia, dal Giudice Dott. Giardino già titolare dell'esecuzione, che dal Giudice Rana suo sostituto si presentava istanza per una richiesta di proroga di 90 giorni dei termini concessi per il deposito dell'elaborato, in conformità a quanto previsto dall'incarico conferitomi, di cui si dava comunicazione alle parti. Dai sopralluoghi emergeva anche la presenza di minori nell'abitazione di residenza del sig. _____ . Per cui si è dovuto ricorrere alla richiesta di un certificato di stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fossato di Vico (Allegato 1). Veniva infine richiesta in data 23 febbraio 2010 un'ulteriore proroga vista la complessità ed il numero degli immobili. Dopo la raccolta documentale e delle informazioni tecniche si è proceduto ad una analisi accurata sia degli atti che dei documenti e informazioni.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3/08/1998 n.302;

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonchè la verifica della attuale intestazione dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici , economici ed estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dal Giudice;

- elaborati infine gli stessi dati tecnico-estimativi, lo scrivente ritiene ora essere in grado di esporre tanto il risultato delle proprie indagini compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale per maggiore chiarezza espositiva , si articolerà nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA:

OGGETTO DELL'ESECUZIONE, IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI ED INDIVIDUAZIONE DELLE "ENTITÀ IMMOLIARI";

2) FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA EUGUBINA N. 16:

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINANTI, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE E STATO DI POSSESSO, ACCERTAMENTI URBANISTICI, VINCOLI ONERI E GRAVAMI PENDENTI;

3) PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA OSTERIA DEL GATTO N.

49:

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINANTI, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE E STATO DI POSSESSO, ACCERTAMENTI URBANISTICI, VINCOLI ONERI E GRAVAMI PENDENTI;

4) TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA PRIMO MAGGIO:

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINANTI, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE E STATO DI

POSSESSO, ACCERTAMENTI URBANISTICI, VINCOLI ONERI E GRAVAMI PENDENTI;

5) TERRENI AGRICOLI SUI TERRITORI DEI COMUNI DI FOSSATO DI VICO E GUALDO TADINO:

TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINANTI, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE E STATO DI

POSSESSO, ACCERTAMENTI URBANISTICI, VINCOLI ONERI E GRAVAMI PENDENTI;

6) VALUTAZIONI;

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

8) CONCLUSIONI;

* * * *

1) **PREMESSA,**

Oggetto dell'esecuzione:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Gubbio il 06/11/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a

r.l. contro il Sig. _____, nato a _____ il _____ d'ivi residente in via _____

_____ nata a _____ il _____ e residente in via _____

_____ 022 – Fossato di Vico. Più precisamente **I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'** dei cespiti censiti ed individuati con dati che seguono.

Identificazione degli Immobili ed individuazione delle "Entità Immobiliari":

A) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

_____, particella 192, Subalterno 1 Natura C1

- Negozi e Botteghe di mq 146;

_____ per la quota 1/1 della piena proprietà.

B) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

_____, particella 192, Subalterno 2 Natura C6

- Stalle, scuderie, Rimesse, Autorimesse di mq. 33;

_____ per la quota 1/1 della piena proprietà.

C) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 192, Subalterno 3, Natura A2

- Abitazione di Tipo Civile di consistenza vani 8

per la quota 1/1 della piena proprietà.

D) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 904, Subalterno – Natura C6

- Stalle, scuderie, Rimesse, Autorimessa di mq. 42;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

E) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 440, Subalterno 4, Natura A3

- Abitazione di Tipo Economico di consistenza 4,5 vani;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

F) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 440, Subalterno 12, Natura A3

- Abitazione di Tipo Economico di consistenza 3 vani;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

G) Fabbricato sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 440, Subalterno 13, Natura A3

- Abitazione di Tipo Economico di consistenza 4 vani;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

H) Fabbricato sito in comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.U.

Particella 440, Subalterno 14, Natura A3

- Abitazione di Tipo Economico di consistenza 3 vani;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

D) Fabbricato sito in comune di Fossato di vico, distinto al N.C.U.

Particella 440, Subalterno 15, Natura A3

- Abitazione di Tipo Economico di consistenza 2,5 vani;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

L) Fabbricato sito in comune di Fossato di Vico, distinto al N. C.U.

Particella 1332, Natura EU, consistenza 1676 mq.;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

M) Terreno sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.T.

Particella 322, di superficie are 20 centiare 70;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

N) Terreno sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.T.

Particella 323, di superficie are 15, centiare 50;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

O) Terreno sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.T.

Particella 1196, di superficie are 5;

per la quota 1/1 della piena proprietà.

P) Terreno sito in Comune di Fossato di Vico, distinto al N.C.T.

Particella 303;

per la quota 1/2 della proprietà.

Q) Terreno sito in Gualdo Tadino, distinto al N.C.T.

Particella 443, superficie are 5, centiare 70;

per la quota 1/1 della nuda proprietà.

Immobili questi che concorrono a definire più ampie **Entità Immobiliari** che vengono individuate come segue:

- **Fabbricato in Comune di Fossato di Vico via Eugubina n. 16 – Lettere A) B), C) e D)**
- **Porzione di fabbricato in Comune di Fossato di Vico, via Osteria del Gatto n. 49 –**

Lettere E), F), G), H), I) ed L).

- **Terreno edificabile in Comune di Fossato di Vico, via Flaminia – Lettera O)**
- **Terreni agricoli sui territori dei Comuni di Fossato di Vico e Gualdo Tadino.**
 - **Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico - Lettere M) ed N).**
 - **Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico – Lettera P).**
 - **Terreno agricolo in Comune di Gualdo Tadino – Lettera Q).**

E che come tali saranno successivamente analizzati e descritti ai fini della loro valutazione.

* * * *

2) FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO VIA EUGUBINA N. 16

Tipologia:

Trattasi di un edificio ad uso promiscuo realizzato negli anni settanta su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, dotato di corte accessoria con soprastanti manufatti a servizio dell'immobile principale (Allegato 3). Al piano terra del fabbricato principale è presente un ampio locale adibito ad attività artigianali/commerciali suddiviso internamente in più vani a seguito del diverso uso praticato nel tempo; è presente inoltre un garage, il vano scala e alcuni piccoli locali di servizio. Il piano primo, accessibile da scala interna, è destinato alla civile abitazione utilizzando l'intera pianta dell'immobile; il piano sottotetto è ben collegato con la stessa scala principale ed è adibito a soffitta di cui solo una porzione è praticabile. I fabbricati accessori sono rappresentati da un garage e da un ampio locale interrato e da superfici aggiuntive per le quali non è stata riscontrata la regolarità edilizia; tali superfici edificate hanno parzialmente limitato la disponibilità di aree scoperte esclusive al lotto.

Ubicazione:

L'edificio è parte di una vecchia lottizzazione realizzata nella frazione di Osteria del Gatto in Comune di Fossato di Vico, lungo la strada Provinciale, che nell'abitato è denominata via Eugubina. Per quanto detto, il fabbricato, confina con Via Eugubina nell'affaccio principale al lato Sud, con strada di lottizzazione al lato Ovest e piazzale privato al lato nord; tale stato dei confini consente un agevole accesso all'edificio ed alle sue pertinenze da ben tre lati ove sono presenti altrettanti cancelli di accesso. La zona ha un carattere principalmente residenziale oggi maggiormente espresso in quanto nelle immediate vicinanze, a circa ml. 300, è stata realizzata un'ampia area industriale ed artigianale che ospita le attività produttive e commerciali su edifici di più moderna concezione dotati di ampi spazi, parcheggi e servizi e come tali più apprezzati dal mercato.

Confinanti:

Il fabbricato, confina con Via Eugubina nell'affaccio principale al lato Sud, con strada di lottizzazione al lato Ovest, piazzale privato al lato nord e al lato Est.

Dati catastali:

L'intero immobile è distinto in Catasto Terreni del Comune di Fossato di Vico a' _____ con :

- la part. 192 sub. 1 – categoria C/1 – classe 5° - consistenza mq. 146 – rendita Euro 776,65 – indirizzo Località Osteria del Gatto, piano Terra (corrispondente alla Lettera A della premessa)
- la part. 192 sub. 2 – categoria C/6 – classe 2° - consistenza mq. 33 – rendita Euro 54,54 – indirizzo Località Osteria del Gatto, piano Terra (corrispondente alla Lettera B della premessa)
- la part. 192 sub. 3 – categoria A/2 – classe 3° - consistenza vani 8 – rendita Euro 661,06 – indirizzo Località Osteria del Gatto, piano Terra, Primo e Secondo (corrispondente alla Lettera C della premessa)
- la part. 904 – categoria C/6 – classe 3° - consistenza mq. 42 – rendita Euro 82,43 – indirizzo Località Osteria del Gatto, piano

Terra (corrispondente alla Lettera D della premessa)

Tutto correttamente intestato a

proprietà per 1/1.

Non risulta accatastato il locale interrato posto nella corte circostante all'immobile che si identifica con la sigla DI in quanto adiacente al cespite lettera D).

Descrizione e stato di possesso:

Trattasi di un fabbricato autonomo da cielo a terra con accessori e pertinenze già puntualmente identificato in premessa con le lettere A), B), C), D) e DI) successivamente.

L'immobile principale risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n.71/70 rilasciata dal Comune di Fossato di Vico e successive varianti sino all'ultima n. 31/1980 ed è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 22 del 15.01.1972. L'edificio è stato costruito con struttura portante in muratura di laterizio mista a muratura in pietra murata a vista, i solai sono in latero cemento ed il manto di copertura è in tegole. I pavimenti sono marmo e ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno e le aperture sono protette da serramenti avvolgibili. E' presente un terrazzo nel fronte principale ovvero nel lato lungo via Eugubina. L'accesso è garantito da scala a due rampe accessibili da porticato che fronteggia l'intera parete sud. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è suddiviso in due settori autonomi di cui uno a servizio del piano terra e l'altro del piano primo; l'impianto elettrico è sotto traccia ed anch'esso è suddiviso tra i due livelli di piano. La suddivisione degli spazi interni così come rilevata in sede di sopralluogo è la seguente:

- al piano terra è presente un ampio locale adibito ad attività commerciale/artigianale accessibile dalla corte esterna, un locale di più modesta superficie accessoriato di servizi igienici accessibile autonomamente dalla stessa corte circostante. Nel lato posteriore si riscontra un locale garage accessibile dall'esterno e collegato al vano di più ampia superficie prima descritto. Detti locali presentano prevalentemente un'altezza utile di ml. 3,40 ad eccezione del predetto garage alto ml. 3,00 circa. L'intera superficie risulta pavimentata e regolarmente intonacata e tinteggiata sì che potrebbe essere normalmente utilizzata per la sua destinazione eseguendo solo semplici interventi di manutenzione ordinaria; in definitiva lo stato di manutenzione è da considerarsi normale. La superficie di calpestio dei locali sopra descritti è di mq. 185,92 e risulta più analiticamente determinata nell'allegata tabella A (Allegato 5).
- Al piano primo, accessibile dopo due comode rampe di scale, è presente un ingresso, un tinello-cucina, un ampio soggiorno, un disimpegno, due bagni, tre camere, uno studio e una ulteriore cucina e terrazzo. La superficie complessiva di calpestio è di mq. 190,88. Come meglio indicato nella predetta Tabella A; l'altezza dei locali è di circa ml. 2,90. Tale appartamento è attualmente abitato dal Sig. Pa. (i madre), e si presenta in buono stato di manutenzione.
- Al piano secondo, anch'esso accessibile dalla predetta scala è presente una soffitta estesa per l'intera superficie dell'edificio, ma praticabile solo in parte ovvero nella rata centrale del colmo del tetto per una superficie stimata in mq. 55. Il suo utilizzo è a locale di sgombero.

Gli accessori al fabbricato principale sono un garage autonomo (identificativo lettera D) della premessa) posto entro la corte e realizzato in muratura in laterizio con tetto in latero-cemento a due pendenze con copertura in tegole composta da un unico locale con accesso carrabile dal lato nord ovvero dalla piazza privata retrostante all'edificio e accesso pedonale dal lato sud. Il suo stato di manutenzione è discreto e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi nel breve periodo. La sua superficie coperta è di mq. 42 e la sua altezza media è di ml. 3,00 circa. Inoltre, in aderenza al predetto accessorio e al piano interrato, si rileva un'ampia superficie adibita a garage accessibile da rampa interna alla corte posta nel lato est. La costruzione è eseguita in calcestruzzo armato con aperture a "bocca di lupo" ed è composta da un ampio vano con due locali laterali accessori. Lo stato di finitura è "al grezzo" in quanto manca di pavimento e intonaco. La sua superficie è di mq. 114. Per un'altezza media di ml. 2,80 circa. (Allegato 3).

La corte circostante a quanto sopra descritto è per la quasi totalità pavimentata fatto salva una modesta superficie "a verde" posta nelle vicinanze del garage.

L'uso di quanto sopra descritto è esercitato dalla Famiglia del Sig. [redatto] e il figlio minore (vedi stato di famiglia allegato 1) e dalla di Lui madre [redatto] presenti anche alla momento dei sopralluoghi. Più specificatamente il piano terra del fabbricato principale (lettera A della premessa), gli annessi (lettere B e D della premessa) ed un locale al piano primo (lettera C-rata) sono concessi in comodato d'uso gratuito al Sig. [redatto] in forza del contratto n.1624 serie 3 registrato a Gualdo Tadino il 27.12.2005.

Come detto nel precedente paragrafo relativo alla tipologia dell'immobile non sono state prese in considerazione altre superfici coperte presenti nella corte in quanto abusive e non sanabili urbanisticamente e pertanto non influenti nella stima per le motivazioni che di seguito verranno enunciate.

Accertamenti Urbanistici:

Gli immobili sopra descritti sono stati costruiti in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 22/72 del 20/07/1970 per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Pratica Edilizia del 1/03/1973 per la costruzione di una rimessa;
- Pratica Edilizia 67/77 del 26.05.1977 per la costruzione di tettoia e copertura terrazzi;
- Pratica Edilizia n. 31/80 del 29/05/1980 per ampliamento tettoia e sottostante rimessa;
- Denuncia di Inizio Attività n.28/2006 per la modifica distribuzione interna di un locale commerciale/artigianale.

Inoltre l'edificio è stato dichiarato Abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n.22 del 15/01/1972.

La verifica di quanto autorizzato con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo evidenzia alcune difformità che interessano in parte il fabbricato principale che risulta avere alcune modifiche interne e alcune modifiche prospettiche in quanto porzione dei terrazzi coperti sono state tamponate e trasformate in superfici abitate. Dette trasformazioni richiedono una sanatoria edilizia che sembra concedibile. Per quanto riguarda invece i locali accessori al fabbricato principale si evidenzia la corrispondenza per la rimessa autorizzata posta a piano terra e per la parte interrata mentre altre superfici coperte, addossate alla rimessa al piano terra sono realizzate senza autorizzazione edilizia e come tali sono abusive e non sanabili data l'indisponibilità di ulteriore superficie edificabile da utilizzare. Tali strutture abusive non verranno prese in considerazione nella successiva stima ed il loro costo di demolizione sarà compensato dal maggior valore che assumerà l'intero compendio a seguito dell'incremento delle superfici scoperte ad esso connesse.

Vincoli incoli, oneri e gravami pendenti;

Trascrizioni contro:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro:

Ipoteca Volontaria n° 882 del 02/04/1996 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

* * * *

3) PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA OSTERIA DEL GATTO N.

49

Tipologia:

Trattasi di una porzione di fabbricato eseguito negli anni settanta con originaria destinazione commerciale che oggi risulta adibito a salone automobilistico al piano terra appartenente ad altra Ditta e riadattato parzialmente ad abitazioni al piano primo, con appartamento al piano secondo sottotetto (Allegato 4). Tutto è accessoriatato da ampio piazzale ove oggi è posizionato un impianto di autolavaggio facente parte degli immobili presenti nell'atto di pignoramento. Oggetto della presente stima sono il primo e il secondo piano accessibili da scala condominiale il cui accesso richiede radicale trasformazione in quanto in parte occupato da un vecchio montacarichi utilizzato per la precedente destinazione ed inadeguato all'attuale situazione.

La trasformazione dell'immobile da magazzino a n. 4 miniappartamenti al piano primo è di recente esecuzione e per altro non ancora ultimata ed eseguita in economia; al piano secondo l'unico appartamento è quello originario parzialmente ristrutturato

Ubicazione:

L'immobile è posto nella Frazione di Osteria del Gatto del Comune di Fossato di Vico lungo la strada Statale Flaminia, che qui prende il nome di via Osteria del Gatto, con la quale confina con il prospetto principale contornato da ampio piazzale asfaltato. La zona di appartenenza è principalmente residenziale in fase di consolidamento anche per la realizzazione del nuovo tracciato della Flaminia che si allontanerà dalle aree edificate migliorando le loro condizioni abitative. Oltre alla via Osteria del Gatto (SS Flaminia), i confini sono rappresentati da pubblica viabilità (via 1° Maggio) su due lati e da terreno edificabile di proprietà dell'Esecutato e oggetto del pignoramento.

Confinanti:

Via Osteria del Gatto, via 1° Maggio.

Dati catastali

L'intero immobile è distinto in Catasto Terreni del Comune di Fossato di Vico al _____ con :

- la part. 440 sub. 4 – categoria A/3 – classe 2° - consistenza vani 4,5 – rendita Euro 197,54 – indirizzo Via Osteria del Gatto, n° 49
piano Secondo (corrispondente alla lettera E della premessa)
- la part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Osteria del Gatto, n° 49,
piano Primo (corrispondente alla lettera F della premessa);
- la part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 4 – rendita Euro 204,52 – indirizzo Via Osteria del Gatto, n° 49,
piano Primo (corrispondente alla lettera G della premessa);
- la part. 440 sub. 14 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Osteria del Gatto, n° 49,
piano Primo (corrispondente alla lettera H della premessa)
- la part. 440 sub. 15 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 2,5 – rendita Euro 127,82 – indirizzo Via Osteria del Gatto, n°
49, piano Primo (corrispondente alla lettera I della premessa)
- la part. 1332 – area urbana - consistenza mq. 1676 - indirizzo Via Osteria del Gatto, snc, piano Terra (corrispondente alla lettera L
della premessa)

Tutto correttamente intestato a _____ - proprietà per 1/1.

Descrizione e stato di possesso:

Trattasi di quattro mini appartamenti ed uno più consistente, posti su due livelli di piano con antistante area a piazzale con soprastante autolavaggio già puntualmente identificati in premessa con le lettere E), F), G), H), I), L).

Gli appartamenti sono tutti accessibili da scala condominiale e da superfici comuni di disimpegno atte a dare accesso alle varie unità immobiliari.

Come detto in precedenza la parte condominiale di accesso si presenta inadeguata allo scopo data il suo precario stato manutentivo ed anche per la presenza di un montacarichi frapposto tra il portone di ingresso e le scale che dovrebbe essere demolito in quanto funzionale solo alla precedente destinazione del piano primo (uso commerciale). Gli appartamenti al piano primo sono stati eseguiti con suddivisione degli spazi tramite tramezzature in cartongesso e con finiture di tipo mercantile per altro non sempre ultimate tanto che alcuni appartamenti non sono ancora abitabili. Ogni appartamento è dotato di centrale termica e impianto elettrico autonomo.

L'appartamento al piano secondo risulta tale da epoca progressa e come tale è abitabile. Tutta la struttura presenta un precario stato di manutenzione delle facciate che si presentano ampiamente degradate e necessarie di intervento di manutenzione straordinaria. Tutti gli appartamenti sono concessi in comodato d'uso gratuito a favore di Palluca Domenico (allegato 1).

Più analiticamente per ogni unità abitativa, di seguito descritta secondo la precedente individuazione letteraria, si precisa:

- L'appartamento distinto con la lettera E) è posto al secondo piano dell'immobile e interessa l'intera superficie coperta ed è suddiviso in un ingresso, tre camere, una cucina, un bagno e tre soffitte non abitabili. La sua superficie utile di calpestio è di mq. 92,8 circa, oltre ad un modesta superficie destinata a terrazzo a servizio del locale cucina. Il solaio di copertura è a tetto a due falde e l'altezza media dei locali è di ml. 2,80 circa. Lo stato di manutenzione è discreto e il suo stato d'uso è da intendere come "libero" in quanto non sussistono ad oggi contratti di affitto seppure è stata riscontrata la presenza di un utilizzatore occasionale detentore della chiave di accesso.

- **L'appartamento distinto con la lettera F)** è posto al piano primo ed è composto da una cucina/pranzo, una camera, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di mq. 51,11 circa, con altezza di locali pari a ml.2,90 circa. Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è **disponibile in quanto non affittata.**
- **L'appartamento distinto con la lettera G)** è posto al primo piano ed è composto da una cucina/pranzo, due camere, un ripostiglio, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di mq. 40,7 circa, con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. Detta unità abitativa non risulta ancora ultimata in quanto manca la tamponatura di alcune superfici vetrate e l'ultimazione dei servizi igienici e la messa in esercizio della caldaia di riscaldamento; **pertanto non è abitato e come tale è disponibile.**
- **L'appartamento distinto con la lettera H)** è posto al primo piano ed è composto da una cucina/pranzo, una camera, un bagno e un disimpegno con terrazzo per una superficie utile di mq. 42,37 circa con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. **Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è disponibile in quanto non affittata.**
- **L'appartamento distinto con la lettera I)** è posto al primo piano ed è composto da un monolocale più servizio igienico per una superficie utile di mq. 46,1 circa con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. **Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è disponibile in quanto non affittata.**
- **Area Urbana pertinenziale all'intero immobile elencata con la lettera L)** nella premessa. Trattasi di un ampio piazzale asfaltato della superficie lorda di mq. 1.676 ove è praticata un'attività di autolavaggio con attrezzature e dotazioni precarie e di scarso valore commerciale. Detta area è complementare agli appartamenti predetti e all'attività di lavaggio e la sua potenzialità edificatoria in quanto ricadente in zona B1 di Completamento risulta utilizzata dall'edificio esistente.

Accertamenti Urbanistici

Gli immobili sopra descritti sono stati costruiti in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Pratica Edilizia 87/72 per la realizzazione di una casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 40/80 per ampliamento fabbricato commerciale;
- Concessione Edilizia n. 41/2000 per ampliamento fabbricato commerciale;
- Permesso di Costruire n. 24/2005 per variazione di destinazione d'uso di negozio a quattro appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/2005 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Detti atti autorizzativi convalidano l'attuale stato dei luoghi e pertanto tutte le unità descritte in questo capitolo sono conformi agli strumenti urbanistici.

Confinanti:

Via Osteria del Gatto, via 1° Maggio,

Vincoli, oneri e gravami pendenti:

Trascrizioni contro:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro:

Ipoteca volontaria n° 3051 del 04/06/1999 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

* * * *

4) TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, PART. 1196 LETTERA O).

Tipologia:

Terreno pianeggiante posto in zona urbana della frazione Osteria del Gatto del Comune di Fossato di Vico. La zona circostante risulta già edificata e tale area rientra tra quelle di completamento del comparto.

Ubicazione:

non vi è strada di accesso la via prossima è Via Primo Maggio.

Confinanti: M/

Dati catastali:

Comune di Fossato di Vico Foglio 35, particella 1196 - qualità Fabbricato Urbano da accertare di mq. 500 Intestato a:
- proprietà per 1/1.

Accertamenti Urbanistici:

Detta area insiste in zona edificabile di cui all'art. 13 del P.R.G. vigente che identifica tali zone come Zone residenziali di completamento (zone B) - sottozona B2 di completamento estensiva, caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Uf Minore o uguale 0,38 mq/mq – H max ml. 10,00 lpf maggiore o uguale al 40% - laf maggiore o uguale ad 1 albero/100 mc edif.

Per quanto sopra sono eseguibili:

mq. 500 x 0,38 = mq. 190 di nuova costruzione .

Vincoli, oneri e gravami pendenti:

Trascrizioni contro:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro:

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

* * * *

5) TERRENI AGRICOLI SUI TERRITORI DEI COMUNI DI FOSSATO DI VICO E GUALDO TADINO:

5.1 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico - Lettere M e N

Tipologia:

Trattasi di terreno agricolo di pianura asciutta di qualità seminativo ove sono praticabili le colture dei cereali e delle foraggere. Seppure distinto con due particelle catastali è rappresentato da un unico accorpamento di Ha. 0.35.70;

Ubicazione:

Zona denominata Piano di Gualdo

Confinanti: fosso Sciola

Dati catastali:

Comune di Fossato di Vico Foglio 35, particella 322, - qualità seminativo classe 2° - superficie ha 0.20.70- reddito domenicale euro 6,41 – reddito agrario euro 8,02. Intestato a: Fossato di Vico - proprietà per 1000/1000;

Comune di Fossato di Vico Foglio 35, particella 323, - qualità seminativo, classe 1° - superficie ha 0.15.50- reddito domenicale euro 6,80 – reddito agrario euro 6,80. Intestato a: Fossato di Vico - proprietà per 1000/1000;

Vincoli, oneri e gravami pendenti:

Trascrizioni contro Foglio 35, particella 322:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro Foglio 35, particella 322:

Ipoteca Legale n° 3011 del 29/04/2008 a favore di Equitalia Perugia Spa

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Trascrizioni contro Foglio 35, particella 323:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro Foglio 35, particella 323:

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

5.2 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico – Lettera P

Tipologia:

Trattasi di terreno agricolo di pianura asciutta di qualità seminativo ove sono praticabili le colture dei cereali e delle foraggere.

Ubicazione: Zona denominata Casa Pulcinella

Confinanti: strada vicinale,

Dati catastali:

Comune di Fossato di Vico - particella 303. - qualità seminativo erborato classe 3° - superficie ha 0,18.40- reddito dominicale euro 3,80 – reddito agrario, euro 6,18. Intestato a: proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2;

Vincoli, oneri e gravami pendenti

Trascrizioni contro Foglio 9, particella 303:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro Foglio 9, particella 303:

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

5.3 Terreno agricolo in Comune di Gualdo Tadino – Lettera Q

Tipologia:

Trattasi di terreno agricolo di bassa collina di qualità seminativo arborato con piante da frutto abbandonate e non più recuperabili; giacitura dolcemente acclive.

Ubicazione:

Zona denominata San Pellegrino.

Confinanti: strada vicinale su due lati, Regione dell'Umbria

Dati catastali:

Comune di Gualdo Tadino - particella 443. - qualità seminativo classe 3° - superficie ha 0,05 70- reddito dominicale euro 1,18 – reddito agrario, euro 2,36. Intestato a: usufrutto per 2/3;

usufrutto per 2/3;

proprietà nuda proprietà;

Vincoli, oneri e gravami pendenti

Trascrizioni contro Foglio 9, particella 443:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile del 13/11/2008 n° 19282 a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

Iscrizioni contro Foglio 9, particella 443:

Ipoteca giudiziale n° 5322 del 06/08/2008 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. coop arl, con sede in Arezzo

* * * *

6) VALUTAZIONI

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire, alla data odierna, agli immobili oggetto di esecuzione.

Nella determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, quale procedimento estimativo, quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso a dati storici di vendita, consente di formulare un giudizio di stima fondato su parametri ed elementi oggettivi.

Pertanto le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Fossato di Vico e Gualdo Tadino interessando, anche, agenzie immobiliari e studi Tecnici.

Sulla scorta delle informazioni ricevute, si sono potuti rilevare, con sufficiente attendibilità, i valori medi di compravendita i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto.

Anche il capitolo di stima verrà sviluppato suddividendo gli immobili nelle tipologie adottate nella precedente descrizione, ovvero:

- 6.1) Fabbricato in Comune di Fossato di Vico via Eugubina n. 16 – Lettere A), B), C) e D).**
- 6.2) Porzione di fabbricato in Comune di Fossato di Vico, via Osteria del Gatto n. 49 – Lettere E), F), G), H), I) ed L).**
- 6.3) Terreno edificabile in Comune di Fossato di Vico, part.1196 distinto con la lettera O) .**
- 6.4) Terreni agricoli sui territori dei Comuni di Fossato di Vico e Gualdo Tadino.**
 - 6.4.1 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico – lettere M e N
 - 6.4.2 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico – lettera P
 - 6.4.3 Terreno agricolo in Comune di Gualdo Tadino – lettera Q

6.1) Fabbricato in Comune di Fossato di Vico via Eugubina n. 16 -- Lettere A), B), C) e D)

Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire un valore di superficie commerciale variabile in base alle caratteristiche intrinseche di ogni singolo vano, in considerazione dello stato di manutenzione, delle dimensioni dei beni, dello stato di possesso e della mancanza di garanzie per vizi occulti.

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie catastali.

Conseguentemente la valutazione del bene, seppure eseguita analiticamente per ogni vano come indicato nella tabella di stima sotto la lettera A (Allegato 5), va considerata a corpo e non a misura.

Con riferimento alla predetta Tabella A, allegata il valore dell'intero immobile comprensivo della corte condominiale è stato di Euro 448.103,00 arrotondato ad Euro 448.000,00 (Euro quattrocento quarantottomila).

Tale valore non considera le superficie abusive il cui costo di demolizione sarà compensato dal maggior valore del lotto con una più ampia dotazione di superfici private scoperte.

6.2) Porzione di fabbricato in Comune di Fossato di Vico, via Osteria del Gatto n. 49 – Lettere E), F), G), H), I) ed L).

Anche per detto compendio immobiliare, composto da più appartamenti con adiacente piazzale, valgono le considerazioni generali espresse al punto precedente e per la valutazione analitica e la consistenza di ogni elemento di stima si rimanda alla Tabella B (Allegato 5).

In considerazione che i vari appartamenti hanno un valore autonomo e come tali possono essere commercializzati anche separatamente si esprime la seguente valutazione di ogni singola unità abitativa:

Appartamento distinto con la lettera E)

Appartamento al piano secondo della superficie di mq. 92,08 al valore unitario di Euro 900,00 al mq. si determina un valore complessivo di Euro 82.872,00 arrotondato ad Euro 83.000,00.

Appartamento distinto con la lettera F)

Appartamento al piano primo della superficie di mq. 51,11 al valore unitario di Euro 900,00 al mq. si determina un valore complessivo di Euro 45.999,00 arrotondato ad Euro 45.000,00.

Appartamento distinto con la lettera G)

Appartamento al piano primo della superficie di mq. 40,77 al valore unitario di Euro 600,00 al mq. si determina un valore complessivo di Euro 24.462,00 arrotondato ad Euro 24.000,00.

Appartamento distinto con la lettera H)

Appartamento al piano primo della superficie di mq. 42,37 al valore unitario di Euro 900,00 al mq. si determina un valore complessivo di Euro 38.133,00 arrotondato ad Euro 38.000,00.

Appartamento distinto con la lettera I)

Appartamento al piano primo della superficie di mq. 46,10 al valore unitario di Euro 700,00 al mq. si determina un valore complessivo di Euro 32.270,00 arrotondato ad Euro 32.000,00.

Piazzale distinto con la lettera L)

Tale superficie catastale di mq. 1676 è in parte occupata dalla resede dell'edificio, parte è utilizzata a parcheggio sempre a favore dello stesso immobile e parte è dedicata al lavaggio con servitù di passaggio a favore della proprietà dei locali al piano terra del fabbricato (autosalone). La stima quindi è riferita solo alla rata disponibile per l'attività di autolavaggio ivi insediata e viene valuta a corpo Euro 40.000,00 .

6.3) Terreno edificabile in Comune di Fossato di Vico, part.1196 distinto con la lettera O)

L'area edificabile in oggetto è stata valutata per la sua potenzialità edificatoria e per sua posizione e figura geometrica del lotto in Euro 40.000,00 ed interagisce con porzione della confinante part. 1332 di cui alla lettera L) con la quale è complementare per poter esprimere il suo potenziale edificatorio.

6.4) Terreni agricoli sui territori dei Comuni di Fossato di Vico e Gualdo Tadino.

6.4.1 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico – lettera M e N

Trattandosi di una modesta superficie agricola di terreno seminativo di pianura posta in zona con proprietà molto frazionata si ipotizza una sua vendita in accorpamento alle proprietà confinanti oppure una cessione per scopi orticoli di carattere familiare. Il suo valore unitario, in quanto seminativo asciutto, è di Euro 1,5/mq per un valore complessivo di Euro 5.430,00

6.4.2 Terreno agricolo in Comune di Fossato di Vico- lettera P

Trattandosi di una modesta superficie agricola di terreno seminativo di pianura posta in zona con proprietà molto frazionata si ipotizza una sua vendita in accorpamento alle proprietà confinanti oppure una cessione per scopi orticoli di carattere familiare. Il suo valore unitario, in quanto seminativo asciutto, è di Euro 1,5/mq per un valore complessivo di Euro 2.760,00.

6.4.3 Terreno agricolo in Comune di Gualdo Tadino- lettera Q

Trattandosi di una modesta superficie agricola di terreno seminativo arborato di bassa collina posto a ridosso della località San Pellegrino che per la sua posizione potrebbe essere appetibile ai residenti della zona per riattivare l'uso orticolo oggi in disuso a causa dello stato di abbandono. Tale posizione favorevole a ridosso dell'abitato determina un valore unitario di Euro 3,00/mq per un valore complessivo di Euro 1.710,00.

I valori sopra determinati sono analiticamente descritti e riportati nelle Tabelle in allegato 5.

* * * *

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione dei lotti è stata condizionata principalmente dalla complessa e diversa natura dei beni oggetto di stima e dalla loro diversa ubicazione che tuttavia in fase preliminare consente di distinguere autonomamente i fabbricati dai terreni agricoli ed edificabili. I lotti individuabili tengono in dovuta considerazione la commerciabilità di ogni singolo elemento immobiliare e l'obiettivo di evitare, per quanto possibile, danni patrimoniali conseguenti ad eccessivi frazionamenti.

Per quanto detto si propone la seguente suddivisione del patrimonio oggetto di stima nei seguenti lotti:

LOTTO 1

FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO VIA EUGUBINA N. 16

Diritti di piena proprietà su intero fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappe n. 192 sub. 1, 2, 3, 4 in
Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico

- la part. 192 sub. 1 – categoria C/1 – classe 5° - consistenza mq. 146 – rendita Euro 776,65 – indirizzo Località Osteria del Gatto,
piano Terra (corrispondente alla Lettera A della premessa)
- la part. 192 sub. 2 – categoria C/6 – classe 2° - consistenza mq. 33 – rendita Euro 54,54 – indirizzo Località Osteria del Gatto,
piano Terra (corrispondente alla Lettera B della premessa)
- la part. 192 sub. 3 – categoria A/2 – classe 3° - consistenza vani 8 – rendita Euro 661,06 – indirizzo Località Osteria del Gatto,
piano Terra, Primo e Secondo (corrispondente alla Lettera C della premessa)
- la part. 904 – categoria C/6 – classe 3° - consistenza mq. 42 – rendita Euro 82,43 – indirizzo Località Osteria del Gatto, piano
Terra (corrispondente alla Lettera D della premessa)

Tutto correttamente intestato a [redacted] – proprietà per I/1.

VALORE DEL LOTTO € 448.000,00

LOTTO 2

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SU PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA OSTERIA DEL GATTO N. 49

Diritti di piena proprietà su appartamento distinto in Catasto Fabbricati in Catasto Fabbricati del
Comune di Fossato di Vico al Foglio di Mappe n. 440 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 in
le partt.

- la part. 440 sub. 4 – categoria A/3 – classe 2° - consistenza vani 4,5 – rendita Euro 197,54 – indirizzo Via Osteria del Gatto, piano
Secondo (corrispondente al punto E dell'atto di pignoramento)

VALORE DEL LOTTO € 83.000,00

Tutto correttamente intestato a [redacted] – proprietà per I/1.

LOTTO 3

N° 4 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO SU PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA OSTERIA DEL GATTO N. 49

Diritti di piena proprietà su n. 4 appartamenti distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico al Foglio di Mappa n. 111 con le part.

- la part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera F della premessa);
- la part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 4 – rendita Euro 204,52 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera G della premessa);
- la part. 440 sub. 14 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera H della premessa)
- la part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 2,5 – rendita Euro 127,82 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera I della premessa) con diritti di passo e parcheggio su area perimetrale al fabbricato part. 1332.

VALORE DEL LOTTO € 139.000,00

Tutto correttamente intestato a

– proprietà per 1/1.

LOTTO 4

PIAZZALE DISTINTO CON LA LETTERA L) E TERRENO EDIFICABILE CONFINANTE PART.

1196 – LETTERA O

Diritti di piena proprietà su piazzale e terreno edificabile distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico al Foglio di Mappa n. 111 con:

- la part. 1332 – area urbana - consistenza mq. 1676 - indirizzo Via Osteria del Gatto , snc, piano Terra (corrispondente alla Lettera L della premessa)
- la part. 1196, - qualità Fabbricato Urbano da accertare di mq. 500, (corrispondente alla Lettera O della premessa).

VALORE DEL LOTTO € 80.000,00

Tutto correttamente intestato a

proprietà per 1/1.

LOTTO 5

TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO – LETTERA M E N

Diritti di piena proprietà terreno agricolo distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico al Foglio di Mappa n. 111 con:

- la part. 322, - qualità seminativo classe 2° - superficie ha 0.20.70- reddito domenicale euro 6,41 – reddito agrario, euro 8,02.
- la part. 323, - qualità seminativo, classe 1° - superficie ha 0.15.50- reddito domenicale euro 6,80 – reddito agrario euro 6,80.

VALORE DEL LOTTO € 5.430,00

Tutto correttamente intestato a:
1000/1000;

- proprietà per

LOTTO 6

TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO – LETTERA P

Diritti di piena proprietà terreno agricolo distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico

al Foglio di Mappa con:

- La part. 303, - qualità seminativo arborato classe 3° - superficie ha 0.18.40- reddito dominicale euro 3,80 – reddito agrario, euro 6,18.

VALORE DEL LOTTO € 2.760,00

Tutto correttamente Intestato a:

- proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2;

LOTTO 7

TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI GUALDO TADINO – LETTERA Q

Diritti di piena proprietà terreno agricolo distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino

al Foglio di Mappa con:

- La part. 443, - qualità seminativo classe 3° - superficie ha 0.05.70- reddito dominicale euro 1,18 – reddito agrario, euro 2,36.

VALORE DEL LOTTO € 1.710,00

Catastralmente Intestato a

usufrutto per 1/3;

Il [redacted] Gualdo Tadino il 16/0...

usufrutto per 2/3;

F [redacted] Fossato di Vico il [redacted] - C.F. [redacted] - nuda proprietà;

Mentre correttamente risulta da intestare a:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] proprietario

1/1.

* * * *

8) CONCLUSIONI

L'intero patrimonio stimato ha un valore complessivo di Euro 759.900 esatto

E risulta tutto libero da vincoli contrattuali che ne limiterebbero la proprietà ad esclusione del contratto di comodato a titolo gratuito a favore dell'esecutato [redacted] che interessa solo porzioni delle proprietà. Sono stati individuati n. 7 lotti funzionali e come tali commerciali e ben individuabili catastalmente ad eccezione del lotto 4 che comprende un terreno edificabile e l'adiacente piazzale sul quale è attiva una servitù di passaggio e parcheggio a favore dei proprietari degli appartamenti insistenti sulla part. 440 del fg [redacted] del Comune di Fossato di Vico. Per meglio individuare detta servitù è necessario redigere un frazionamento catastale dal quale potranno risultare le aree esatte da attribuire ai due cespiti stimati.

La presenza di un figlio minore nello stato di famiglia del Sig. [redacted] non sembra limitare la disponibilità dell'immobile dallo stesso abitato in quanto di proprietà della nonna [redacted] non presente nello stesso stato di famiglia.

* * * *

Tanto era in dovere dello scrivente C.T.U. di riferire, ad evasione dell'incarico conferitogli.

Allegati:

Allegato 1 Copie:

Ricevute delle raccomandate e ricevute di ritorno delle comunicazioni alle parti 1° (Inizio operazioni peritali per sopralluoghi)

Ricevuta di Pagamento diritti di Segreteria Comune di Fossato di Vico 1° Ricevute delle raccomandate e ricevute di ritorno delle comunicazioni alle parti 2° (Continuazione operazioni peritali)

Ricevuta di ritorno e Pagamento diritti di Segreteria Comune di Fossato di Vico 2° (Richiesta di integrazione di documenti)

Ricevute delle raccomandate e ricevute di ritorno delle comunicazioni alle parti 3° (richiesta di proroga 1°)

Ricevute delle raccomandate e ricevute di ritorno delle comunicazioni alle parti 4° (richiesta di proroga 2°)

Stato di Famiglia di ~~████████████████████~~

Concordato d'uso

Percorrenza

Allegato 2 Copie schede catastali:

Pianta Piano Terra, Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera A

Pianta Piano Terra Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera B

Pianta Piano Primo Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera C

Planimetria Catastale Fabbricato via Eugubina n° 16

Allegato 3 Copie schede catastali:

Pianta Piano Terra, Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera A

Pianta Piano Terra, Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera B

Pianta Piano Primo, Fabbricato via Eugubina n° 16 lettera C

Planimetria Catastale, Fabbricato via Eugubina n° 16

Allegato 4 Copie schede catastali:

Pianta Piano Primo, Fabbricato via Osteria del Gatto n° 49 (Lettere F, G, H, I,)

Pianta Piano Secondo, Fabbricato via Osteria del Gatto n° 49 (Lettera E)

Prospetti (non Cat.), Fabbricato via Osteria del Gatto n° 49

Planimetria Catastale, Fabbricato via Osteria del Gatto n° 49 (part. 440, part. 1332 Lettera L, part. 1196 Lettera O)

Allegato 5 Prospetti di Stima:

Tabella A: Fabbricato in Comune di Fossato di Vico, via Eugubina, n°16

Tabella B: Fabbricato in Comune di Fossato di Vico, via Osteria del Gatto, n°49 - Autolavaggio e Terreno edificabile adiacente;

Tabella C: Terreni Agricoli

Allegato 6: Copie:

Planimetria Catastale Terreni Agricoli Comune di Fossato di Vico, Foglio ~~██~~ particelle 322 - 323, lettere M -N

Planimetria Catastale Terreni Agricoli Comune di Fossato di Vico, Foglio ~~██~~ particella 303, lettera O

Planimetria Catastale Terreni Agricoli Comune di Gualdo Tadino, Foglio ~~██~~ particella 443, lettera P

Umbertide, 26 Marzo 2010

Il C.T.U.

Ing. Mauro Antonio Mariotti