

TRIBUNALE DI SPOLETO

NOTE DI OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 276/2016 alla quale è riunita la n. 197/2016

R.G.Es.

- con sede legale in :

rappresentata e difesa dall'Avvocato

elettivamente domiciliata in, a

presso lo studio dell'avv.

contro



Giudice dell'esecuzione: Dott. Simone Salcerini

Il sottoscritto Geom. Solfaroli Alessandro, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4935 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto con studio in Spoleto Loc. S.Angelo in Mercole, n. 43, nominato consulente tecnico di Ufficio per l'Esecuzione immobiliare promossa da _____ contro _____

PREMESSO CHE

dalla lettura della perizia di stima si evince come il compendio immobiliare pignorato sia composto, tra le altre, da plurime unità immobiliari facenti parte di un unico edificio, disposto su di un piano interrato e tre piani fuori terra, aventi destinazione abitativa, di garage e magazzini, che il CTU ha ritenuto costituire un'unica unità funzionale, sul presupposto del collegamento esistente fra tutti gli ambienti che ne fanno parte, dando luogo alla formazione di un Lotto Unico, includendo altresì la corte ed i terreni agricoli anch'essi attinti dal pignoramento;

CONSIDERATO CHE

- i beni immobili pignorati costituiscono, in realtà, unità immobiliari catastalmente censite e distinte le une dalle altre, aventi ciascuna una precisa e diversa intestazione quanto alla titolarità del diritto di proprietà;
- con riferimento alle porzioni immobiliari che compongono il fabbricato cielo – terra ubicato in Deruta, Via dell'Argilla, l'esame



della relazione compiuta dal CTU evidenzia che:

- la part. 363 sub 10 è di fatto una porzione della part. 363 sub 7, ed entrambe sono intestate a _____ per la piena proprietà;
- la part. 363 sub 11 è di fatto una porzione della part. 363 sub 12, ed entrambe sono intestate _____ coniugato in regime di _____ dei beni _____ per la piena proprietà;
- la part. 363 sub 13 è di fatto collegata alla part. 363 sub 4, ed entrambe sono intestate a _____ coniugato in regime di _____ dei beni cor _____ per la piena proprietà;
- le partt. 363 sub 2 e 363 sub 8 (magazzini), così come la part. 363 (ente urbano) sono intestate, per la piena proprietà pro quota, a _____ coniugato in regime di _____ dei beni _____ ed _____ in regime d _____ dei beni _____
- le unità immobiliari in questione risultano attinte da ipoteche iscritte a favore di Istituti di Credito diversi, destinatari dell'avviso ex art. 498 c.p.c., e contro distinti debitori – eseguiti di tal che risultano colpire non l'intero edificio ma soltanto alcune specifiche porzioni del medesimo (ad esempio l'iscrizione ipotecaria a favore di Banca Popolare di Ancona grava unicamente le partt. 363 sub 13 – 4 – 11 – 12 mentre quella a



favore di UniCredit S.p.A. le sole partt. 363 sub 7 e 10 etc.), imponendo, anche sotto il profilo della distribuzione del ricavato dalla vendita futura, la valutazione sull'opportunità di formare plurimi lotti anziché un lotto unico;

- per quanto attiene, infine, i terreni agricoli (partt. 472 – 1501 – 1503 dal foglio 21) ubicati in Deruta, Voc. Fornace Laterizi, è emersa la titolarità del diritto di proprietà per la quota di ½ in capo a tale soggetto comproprietario ma non debitore, il che impone la valutazione sulla opportunità di procedere con la formazione di un lotto separato in vista dell'ipotesi della vendita nell'ambito del giudizio di divisione;

VISTA

La richiesta dell'Avv. in qualità di difensore di

di poter suddividere i beni eseguiti in plurimi lotti, adottando quale criterio di riferimento l'intestazione delle unità immobiliari che compongono il compendio pignorato preventivando le spese per gli interventi di separazione degli ambienti e degli impianti laddove si rendessero necessari nonché per le pratiche di regolarizzazione catastale ed urbanistica, da porsi tutte a carico dei futuri aggiudicatari;

CHIARISCE:

che il Fabbricato cielo-terra, sito nel Comune di Deruta, Via dell'Argilla n.3, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 12 part. la 363 e composto da: Magazzini posti al piano primo sottostrada, al piano terra e



al piano terzo (Foglio 12 Part.la 363 sub. 2- e 8) abitazioni poste al piano terra, primo e secondo, (Foglio 12 Part.la 363 sub. 4-7-10-11-12) e un ufficio posto al piano terra (Foglio 12 Part.la 363 sub. 13). L'area su cui sorge il fabbricato è censita al catasto terreni al Foglio 12 part.le 363 e risulta essere un ente urbano di 1000,00 mq. Gli immobili sono così divisi e intestati:

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12 Particella: 363 Sub.: 7- Abitazione classificata come A/2 di 2 vani catastali 6 di sup. catastale pari a mq. 140,00 con una rendita pari a 480,30 €.

Proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla foglio 12 particella: 363 sub.: 10- Abitazione classificata come A/2 di 1 vani catastali 1,5 di sup. catastale pari a mq. 36,00 ed avente una rendita pari a € 100,71.

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12 Particella: 363 Sub.: 11- Abitazione classificata come A2 di 1 vani catastali 1,5, di superficie catastale pari a mq. 37,00 ed avente una rendita catastale di € 100,71.

Proprietà per in regime di
dei beni con nato a

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12



Particella: 363 Sub.: 12- Abitazione classificata come A2 di 2 vani catastali 6 vani, di superficie catastale pari a mq. 134,00 ed avente una rendita catastale di € 480,30. nata a

**Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12
Particella: 363 Sub.: 13- Locale uso ufficio posto al piano terra dell'edificio, classificato A 10 classe U vani catastali 1,5 e rendita 325,37€**

**Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12
Particella: 363 Sub.: 4- Abitazione classificata come A2 di 2 vani catastali 5,5 vani, di superficie catastale pari a mq. 133,00 ed avente una rendita catastale di € 440,28. a**

nato a

**Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell` Argilla Foglio 12
Particella: 363 Sub.: 2- Magazzino classificato come C/2 di classe 7 consistenza di 336,00 mq, superficie catastale 383,00 mq ed avente rendita di 433,82 €.**



nato a

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta Via Dell' Argilla Foglio 12
Particella: 363 Sub.: 8- Magazzino classificato come C/2 classe 9
consistenza 80,00 mq e superficie catastale 157,00 mq rendita
catastale di 148,74 €

Catasto Terreni del Comune di Deruta Via Dell' Argilla Foglio 12
Particella: 363 Ente urbano di mq. 1000,00



Proprieta`
in regime di dei beni
nato a il
Proprieta` in regime di dei
beni con
in regime dei
beni con
in regime dei beni

Terreni, siti nel Comune di Deruta, Voc. Fornace Laterizi, distinti al catasto
Terreni di detto Comune al Foglio 21 part.le 472,1501 e 1503:
Catasto Terreni del Comune di Deruta Foglio 21 Particella: 472
Seminativo classe 2 consistenza 3807,00 reddito dominicale 17,70€
Reddito agrario 17,70€. Nel PRG del Comune di Deruta l'area è
individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.

Proprieta` n regime dei beni



Proprietà in regime di dei beni;

**Catasto Terreni del Comune di Deruta Foglio 21 Particella:
1501 Seminativo classe 3 consistenza 1615,00 mq Reddito dominicale
€ 5,42 Reddito agrario 5,84. Nel PRG del Comune di Deruta l'area è
individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.**

Nato a il

Proprietà in regime dei beni,

Proprietà dei beni,

nat

Proprietà in regime dei beni.

**Catasto Terreni del Comune di Deruta Foglio 21 Particella: 1503
Seminativo classe 2 Superficie catastale mq. 430,00 Reddito agrario
€ 2,00 Reddito dominicale € 2,00 Nel PRG del Comune di Deruta
l'area è individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.**

nato a il

Proprietà

nato a

Proprietà in regime di dei beni

nat

Proprietà in regime dei beni



in regime dei beni,

Degli immobili e dei terreni sopra descritti viene pignorata la quota corrispondente alla piena proprietà dell'intero (1/1) spettanti a

su porzioni di fabbricato distinte nel Comune di

Deruta, Via dell'Argilla n. 3 e distinte al catasto fabbricati al:

Foglio 12 part.la 363 sub. 7 A/2 vani 6

Foglio 12 part.la 363 sub. 10 A/2 vani 1,5

Per i diritti corrispondenti alla piena proprietà dell'intero (1/1) spettanti a

dei beni

su porzioni di fabbricato distinte nel Comune di

Deruta, Via dell'Argilla n. 3 e distinte al catasto fabbricati al:

Foglio 12 part.la 363 sub. 11 A/2 vani 1,5

Foglio 12 part.la 363 sub. 12 A/2 vani 6

Per i diritti corrispondenti alla piena proprietà dell'intero (1/1) spettanti a

coniugato in regime legale dei beni

porzioni di fabbricato distinte nel Comune di Deruta, Via dell'Argilla n. 3 e distinte al catasto fabbricati al:

Foglio 12 part.la 363 sub. 4 A/2 vani 5,5



Foglio 12 part.la 363 sub. 13 A/10 vani 1,5

Per i diritti corrispondenti alla piena proprietà dell'intero spettanti a

coniugato in regime

legale dei beni

in regime della quota

su porzioni di

fabbricato distinte nel Comune di Deruta, Via dell'Argilla n. 3 e distinte al
catasto fabbricati al:

NCEU Foglio 12 part.la 363 sub. 2 C/2 mq 336,00

NCEU Foglio 12 part.la 363 sub. 8 C/2 mq 80,00

NCT Foglio 12 part.la 363 Ente urbano di mq 1000,00

Per i diritti corrispondenti la proprietà spettanti a:

nato a

coniugato in regime

legale dei beni



c.f.

nato a il

coniugato in regime di dei beni

in regime della quota su rate di terreni

distinte nel Catasto Terreni Comune di Deruta, Voc. Fornace ali

Foglio 21 part.la 472 mq. 430,00

Foglio 21 part.la 1501 mq. 1615,00

Foglio 21 part.la 1503 mq. 3807

Descrizione dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

Il CTU ha effettuato accesso agli immobili pignorati siti in Deruta, Via dell'Argilla n. 3/D distinti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 12 Particella 363 Sub. 7, Foglio 12 Part.la 363 Sub.: 11, foglio 12 part.la: 363 sub.: 10, Foglio 12 Part.la 363 Sub.: 12, Foglio 12 Part.la363, Sub.: 13, Foglio 12 Part.la 363 Sub.: 4, Foglio 12 Part.la 363 Sub.: 2, Foglio 12 Parti.la 363 Sub.: 8; Catasto terreni del Comune di Deruta al Foglio 12 Part.la 363, Foglio 21 Part.la: 472; Foglio 21 Part.la 1501; Foglio 21 Part.la 1503. Le unità immobiliari facenti parte di un unico edificio disposto su un piano interrato e tre piani fuori terra sono unità a destinazione abitativa, garage e magazzini. Il compendio immobiliare è situato in una zona residenziale di Deruta, ben servità dalla viabilità e dai servizi: E' distante circa 1 Km dalla arteria principale strada extraurbana principale (E 45) ed ha nelle vicinanze fermate autobus, supermercati,



farmacie e negozi. Distante circa 1 km dal centro storico di Deruta.
Dispone di buone finiture interne ed ha un ottima esposizione. Tutti i locali sono dotati di impianti conformi alle normative vigenti.

IMMOBILE 1: L'unità immobiliare al F.12 Part.la 363 Sub. 7 è una abitazione posta al piano secondo dell'edificio ed è classificata come A/2 di 2 vani catastali 6 di sup. catastale pari a mq. 140,00 con una rendita pari a 480,30 €; avente una altezza interna utile di 2,70 m, dispone di un accesso diretto direttamente dalla scala comune a tutti i subalterni che permette l'accesso ai piani. Rispetto alle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'agenzia delle entrate la suddivisione delle unità immobiliari risulta non essere conforme per la suddivisione interna degli spazi; alcuni tramezzi infatti risultano essere posizionati diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati presenti nell'archivio del Comune di Spoleto. Inoltre l'unità risulta essere collegata direttamente con il SUB 10 di proprietà dello

Detta difformità necessita di una pratica edilizia e di una variazione catastale per risultare conforme allo stato di fatto.

IMMOBILE 2: L'unità immobiliare al F.12 Part.la 363 Sub. 10 è una abitazione posta al piano secondo dell'edificio ed è classificata come A/2 di 1 vani catastali 1,5 di sup. catastale pari a mq. 36,00 ed avente una rendita pari a € 100,71. Catastalmente l'unità dovrebbe essere una u.i. distinta ma di fatto è una porzione del sub. 7.

IMMOBILE 3: Foglio 12 Part.la 363 Sub.11 è una abitazione posta al Piano Primo dell'edificio ed è classificata come A2 di 1 vani catastali 1,5,



di superficie catastale pari a mq. 37,00 ed avente una rendita catastale di € 100,71, anche questa unità, come il Sub. 10, dovrebbe essere una u.i. distinta ma di fatto è una porzione del sub. 12.

IMMOBILE 4: Foglio 12 Part.la 363 Sub.12 è una abitazione posta al Piano Primo dell'edificio ed è classificata come A2 di 2 vani catastali 6 vani, di superficie catastale pari a mq. 134,00 ed avente una rendita catastale di € 480,30; l'abitazione dispone di accesso tramite la scala che collega i piani ed ha una altezza interna utile di m. 2,70. L'abitazione è collegata al sub. 11 da una apertura non riportata negli elaborati presenti negli archivi del Comune e dell'Agenzia delle Entrate e la planimetria presente al Catasto Fabbricati è errata nell'indicazione del piano. Viene infatti riportato un piano secondo quando in realtà l'unità è posta al piano primo dell'edificio.

IMMOBILE 5: Foglio 12 part.la: 363 sub. 4 è una abitazione posta al Piano Terra dell'edificio ed è classificata come A2 di 2 vani catastali 5,5 vani, di superficie catastale pari a mq. 133,00 ed avente una rendita catastale di € 440,28, avente una altezza interna di 2,70m e un accesso che dà sulla scala di accesso ai piani. Il confronto con i titoli abilitativi e le planimetrie catastali ha portato al riscontro di un collegamento interno con il sub. 13 tramite una apertura non indicata negli elaborati oltre alla presenza di un muretto di altezza pari a m. 1,00 tra il locale cucina e pranzo.

IMMOBILE 6: Foglio 12 part.la: 363 sub. 13 Locale uso ufficio posto al piano terra dell'edificio, classificato A 10 classe U vani catastali 1,5 e



rendita 325,37€, dispone di un accesso unico esterno sulla scala di accesso ai piani ed è internamente collegato al sub. 4 tramite un'apertura non riportata negli elaborati.

IMMOBILE 7: Foglio 12 part.Ia: 363 sub. 2 Magazzino posto in parte al piano primo sottostrada e in parte al piano terra classificato come C2 di classe 7 consistenza di 336,00 mq, superficie catastale 383,00 mq ed avente rendita di 433,82 € dispone di un accesso diretto dall'esterno dal piazzale dell'edificio e un accesso dalla rampa che permette la discesa al piano primo sottostrada. Entrambi i locali hanno una altezza di 2,70 m e sono utilizzati come magazzino da tutti i proprietari. Il locale posto al piano primo sottostrada differisce da quanto riportato negli elaborati grafici presenti in quanto sono stati realizzati dei tramezzi per permettere la suddivisione degli spazi che dovranno essere regolarizzati tramite pratica edilizia e catastale.

IMMOBILE 8: Foglio 12 part.Ia: 363 sub. 8 Magazzino posto al piano terzo dell'edificio classificato come C/2 classe 9 consistenza 80,00 mq e superficie catastale 157,00 mq rendita catastale di 148,74 €. Il locale si trova al piano terzo dell'edificio ed è utilizzato come soffitta, i locali hanno diverse altezze interne che vanno da 0,30 m a 2,90 m. All'interno alcune aperture e alcuni fondelli sono stati modificati e dovranno essere regolarizzati tramite pratiche edilizie e catastali.

TERRENO 1: Catasto Terreni Foglio 12 part.Ia: 363, Ente urbano di mq. 1000,00. Trattasi del terreno che circonda l'abitazione e comprende la stessa area di sedime dello stesso edificio, oltre ad una lingua di terreno



che permette ai proprietari di raggiungere l'abitazione con i mezzi di trasporto direttamente dalla Via dell'Argilla.

TERRENO 2 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 472 Seminativo classe 2 Superficie catastale mq. 430,00 Reddito agrario € 2,00 Reddito dominicale € 2,00 Nel PRG del Comune di Deruta l'area è individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.

TERRENO 3 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 1501 Seminativo classe 3 consistenza 1615,00 mq Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario 5,84. Nel PRG del Comune di Deruta l'area è individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.

TERRENO 4 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 1503 Seminativo classe 2 consistenza 3807,00 reddito dominicale 17,70€ Reddito agrario 17,70€. Nel PRG del Comune di Deruta l'area è individuata come E/VPS Area agricola di valore paesagistico.

Come indicato nella perizia depositata è' necessario aggiornare il Catasto in quanto le planimetrie dell'immobile pignorato non corrispondono allo stato dei luoghi ne sono conformi a quanto indicato nei precedenti edilizi presenti in Comune. Sarà pertanto necessario procedere ad attività edilizie e catastali per sanare quanto di non regolare riscontrato nel sopralluogo e successivamente aggiornare il catasto. Per fare ciò sarà necessario un Permesso di costruire con la fusione delle U.I., la regolarizzazione dei locali ricavati a piano primo sottostrada con la realizzazione di varie fondellature, i vari spostamenti di tramezzi realizzati nei vari piani, l'apertura sul prospetto esterno al piano terzo e un nuovo



accatastamento che ne recepirà le modifiche riscontrate.

Una successiva pratica DOCFA con la fusione delle U.I.U.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il CTU effettua la suddivisione in plurimi lotti per non pregiudicare la funzionalità unitamente alla commerciabilità e procede alla valutazione separata delle singole unità immobiliari e dei terreni che compongono il compendio pignorato oggetto della formazione di un unico lotto nella perizia depositata in data 03-11-2017.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO 1

L'immobile abitativo risulta così composto:

N.C.E.U. Comune di Deruta F.12 Part.la 363 Sub. 7 –Abitazione
al piano 2 - A/2 di 2 vani catastali 6 di sup. catastale mq. 140,00
rendita 480,30 €; H= 2,70 m

PIANO SECONDO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Altezza</i>
Camera	14,00	2.70
Ripostiglio/Bagno	4,8	2.70
Camera	18,00	2.70
Corridoio	8,70	2.70
Bagno	8,00	2.70
Ingresso	9,25	2.70
Sogg/ Pranzo	45,74	2.70
Cucina	10,00	2.70



Terrazzo	12,74
----------	-------

Terrazzo	24,64
----------	-------

<u>Terrazzo</u>	<u>2,76</u>
-----------------	-------------

SUP. RES.	118,49 mq
------------------	------------------

SUP. NON RES.	40,14 mq
----------------------	-----------------

N.C.E.U. Comune di Deruta F.12 Part.Ia 363 Sub. 10, Abitazione
al Piano 2; A/2 classe 1 vani catastali 1,5 di sup. catastale mq.

36,00 endita € 100,71, H= 2,70 m

PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie	Altezza
--------------	------------	---------

Camera	26,75	2.70
--------	-------	------

w.c.	5,10	2.70
------	------	------

<u>Terrazzo</u>	<u>7,20</u>
-----------------	-------------

SUP. RESIDENZIALE	31,85 mq
--------------------------	-----------------

SUP. NON RES.	7,20 mq
----------------------	----------------

LOTTO 2:

L'immobile abitativo risulta così composto:

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 Part.Ia 363 Sub.11,
Abitazione al Piano Primo, A2 classe 1 vani catastali 1,5, di
superficie catastale pari a mq. 37,00 e rendita catastale di €
100,71

PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie	Altezza
--------------	------------	---------

Cucina /pranzo	26,75	2.70
----------------	-------	------



w.c.	5,10	2.70
------	------	------

<u>Terrazzo</u>	<u>7,20</u>	
-----------------	-------------	--

SUP. RESIDENZIALE	31,85 mq	
--------------------------	-----------------	--

SUP. NON RES.	7,20 mq	
----------------------	----------------	--

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 Part.Ia 363 Sub.12, Piano

Primo, A2 classe 2 vani catastali 6, superficie catastale mq.

134,00 rendita catastale di € 480,30;

PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie	Altezza
--------------	------------	---------

Camera	14,00	2.70
--------	-------	------

Ripostiglio/Bagno	4,8	2.70
-------------------	-----	------

Camera	18,00	2.70
--------	-------	------

Corridoio	8,70	2.70
-----------	------	------

Bagno	8,00	2.70
-------	------	------

Ingresso	9,25	2.70
----------	------	------

Soggiorno	26,82	2.70
-----------	-------	------

Pranzo/Cucina	26,76	2.70
---------------	-------	------

Dispensa ingresso	3,51	2,70
-------------------	------	------

Terrazzo	12,74	
----------	-------	--

Terrazzo	24,64	
----------	-------	--

<u>Terrazzo</u>	<u>5,76</u>	
-----------------	-------------	--

SUP. RESIDENZIALE	119,84	
--------------------------	---------------	--

SUP. NON RES.	43,14	
----------------------	--------------	--



LOTTO 3:

L'unità immobiliare risulta così composta:

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 4,
Abitazione al Piano Terra, A2 classe 2 vani catastali 5,5 superficie
catastale mq. 133,00 rendita catastale di € 440,28,

PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Altezza
Camera	14,00	2,70
Ripostiglio/Bagno	4,8	2,70
Camera	18,00	2,70
Corridoio	8,70	2,70
Bagno	8,00	2,70
Ingresso	9,25	2,70
Soggiorno	26,82	2,70
Pranzo/Cucina	26,44	2,70
Terrazzo	12,74	
Terrazzo	24,64	
Terrazzo	5,28	

SUP. RESIDENZIALE 116,01**SUP. NON RES. 42,66**

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 13,
Locale uso ufficio posto al piano terra, classificato A 10 classe U
vani catastali 1,5 e rendita 325,37€,

PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Altezza
Ufficio	23,97	2.70
bagno	4,93	2.70
anti-bagno	3,78	2,70
SUP. RES.	28,90 mq	
SUP. NON RES.	/	

LOTTO 4

L'unità immobiliare risulta essere così composta:

Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 2, Magazzino posto in parte al piano primo sottostrada e in parte al piano terra classificato come C2 di classe 7 consistenza di 336,00 mq, superficie catastale 383,00 mq ed avente rendita di 433,82 €

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie	Altezza
Magazzino	232,10	2.70
Ripostiglio	7,50	2.70
SUP. RESIDENZIALE	239,60 mq	

PIANO TERRA (foto da 36 a 38)

Destinazione	Superficie	Altezza
Magazzino	72,00	2.70
WC	5,40	2.70
Magazzino	9,47	2.70
SUP. RESIDENZIALE	86,87 mq	

TOT. SUP MAGAZZINO 326,47 mq



Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 8, Magazzino al piano 3, C/2 classe 9 consistenza 80,00 mq e superficie catastale 157,00 mq rendita catastale di 148,74 €. H.min 0.30m – H. max 2.90 m

PIANO TERZO

Destinazione	Superficie	Altezza
Soffitta	64,05	H.min 0.30m – H. max 2.90 m
WC	7,13	
Ingresso	22,80	
Ripostiglio	21,50	
Ripostiglio	29,50	
Terrazzo	20,16	
<u>Terrazzo</u>	<u>3,25</u>	

SUP. NON RESIDENZIALE 168,39 mq

Ingresso e scale di accesso ai piani 67,58 mq

SUP. NON RES. COMUNE A TUTTI I SUB. 67,58 mq

TERRENO 1: Catasto Terreni Foglio 12 part.la: 363, Ente urbano di mq. 1000,00

LOTTO 5:

TERRENO 2 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 472 Seminativo classe 2 Superficie catastale mq. 430,00 Reddito agrario € 2,00 Reddito dominicale € 2,00

TERRENO 3 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 1501 Seminativo classe 3 consistenza 1615,00 mq Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario 5,84.



TERRENO 4 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 1503 Seminativo classe 2
consistenza 3807,00 reddito dominicale 17,70€ Reddito agrario 17,70€.

VALUTAZIONE DEI BENI

SUPERFICI E CONTEGGI

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Deruta F.12 Part.la 363 Sub. 7 P. 2 - A/2 di 2 vani
catastali 6 di sup. catastale mq. 140,00 rendita 480,30 €; H= 2,70 m;

N.C.E.U. Comune di Deruta F.12 Part.la 363 Sub. 10, P. 2; A/2 classe 1
vani catastali 1,5 di sup. catastale mq. 36,00 endita € 100,71, H= 2,70 m;

SUP. RES. 118,49 mq+31,85 mq=150,34 mq

SUP. NON RES. 40,14 mq+7,20 mq=47,34 mq

LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 Part.la 363 Sub.11 Piano Primo
A2 classe 1 vani catastali 1,5, di superficie catastale pari a mq.
37,00 e rendita catastale di € 100,71

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 Part.la 363 Sub.12, Piano Primo,
A2 classe 2 vani catastali 6, superficie catastale mq. 134,00 rendita
catastale di € 480,30;

SUP. RESIDENZIALE 31,85 mq+119,84 mq=151,69mq

SUP. NON RES. 7,20mq+43,14mq=50,34mq

LOTTO 3

N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 4, Piano Terra A2
classe 2 vani catastali 5,5 superficie catastale mq. 133,00 rendita
catastale di € 440,28,



N.C.E.U. Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 13 Locale uso ufficio posto al piano terra, classificato A 10 classe U vani catastali 1,5 e rendita 325,37€,

SUP. RESIDENZIALE 116,01mq + 28,90mq=144,91mq

SUP. NON RES. 42,66 mq

LOTTO 4

Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 2 Magazzino posto in parte al piano primo sottostrada e in parte al piano terra classificato come C2 di classe 7 consistenza di 336,00 mq, superficie catastale 383,00 mq ed avente rendita di 433,82 €

Comune di Deruta, Foglio 12 part.la: 363 sub. 8 Magazzino posto al piano terzo dell'edificio C/2 classe 9 consistenza 80,00 mq e superficie catastale 157,00 mq rendita catastale di 148,74 €. H.min 0.30m – H. max 2.90

SUPERFICIE MAGAZZINO 326,47 mq+168,39 mq=494,86mq

SUP. NON RESIDENZIALE

Ingresso e scale di accesso ai piani 67,58 mq

SUP. NON RES. COMUNE A TUTTI I SUB. 67,58 mq

TERRENO 1: Catasto Terreni Foglio 12 part.la: 363, Ente urbano di mq. 1000,00

LOTTO 5

TERRENO 2 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 472 Seminativo classe 2 Superficie catastale mq. 430,00 Reddito agrario € 2,00 Reddito dominicale € 2,00

TERRENO 3 Catasto terreni Foglio 21 Part.la 1501 Seminativo classe 3



consistenza 1615,00 mq Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario 5,84.

TERRENO 4 Catasto terreni Foglio 21 Part.Ia 1503 Seminativo classe 2

consistenza 3807,00 reddito dominicale 17,70€ Reddito agrario 17,70€.

TOTALE SUP. TERRENI 5.852,00 mq

VALORE DEI LOTTI

Tenendo conto dei pregi e dei difetti, ubicazione, accessi, disponibilità, superfici, destinazione, si ritiene opportuno valutare l'immobile con il metodo sintetico comparativo in base alla superficie moltiplicata per il valore medio a mq. per beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione. Per la valutazione sono state usate le quotazioni di riferimento dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Lotto 1

150,34x1.100,00=165.374,00€

47,34x400,00=18.936,00€

TOTALE= 184.310,00€

Lotto 2

151,69x1.100,00=166.859,00€

50,34x400,00=20.136,00€

TOTALE=186.995,00€

Lotto 3

144,91x1.100,00=159.401,00

42,66x400,00=17.064,00

TOTALE=176.465,00€

Lotto 4



494,86x750,00= 371.145,00 €

67,58x400,00=27.032,00€

1000,00 x 10,00= 10.000,00 €

TOTALE=408.177,00€

Lotto 5

Si ritiene opportuno valutare i terreni con il metodo sintetico comparativo in base alla superficie per ettaro moltiplicata per il valore medio a ettaro per beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione sempre desunto dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

5.852,00 x 1,4521=8.497,69 €

Il valore dei terreni viene dimezzato in quanto di proprietà sono intestati a

pertanto:

Valore terreni 4.248,84 €

Nella perizia depositata in data 03-11-2017 è stato calcolato erroneamente il valore totale del compendio immobiliare pignorato.

IL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO è pari a € 950.195,84 oltre alle spese necessarie per la regolarizzazione degli ambienti a livello catastale ed urbanistico che il sottoscritto si riserva di comunicare successivamente.

Il C.T.U. Geom. Solfaroli Alessandro

