

il tramezzo di separazione tra soggiorno e cucina è stato rimosso

ed il portico previsto è stato chiuso annettendolo al piano terra ed

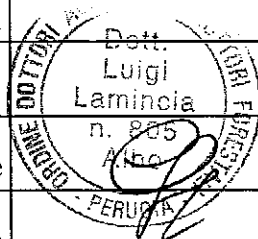
adibito a cucina.

LOTTO N. 3 – partt. 546/14

L'appartamento si trova al piano primo e si raggiunge attraverso una scala esterna comune che conduce anche ad altre abitazioni del borgo già edificato. Lo stesso si compone di ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere da letto, due bagni e due piccoli terrazzi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1, ad eccezione di uno dei bagni dotato di vasca anziché di doccia e della porta del cucinotto che è mancante.

Nel complesso l'unità abitativa è quasi completamente ultimata ad eccezione di alcuni piccoli particolari e conforme alle planimetrie catastali.



LOTTO N. 4 – partt. 546/15

L'appartamento si trova al piano primo e si raggiunge attraverso una scala esterna comune che conduce anche ad altre abitazioni del borgo già edificato. Lo stesso si compone di ingresso-soggiorno-cucina, bagno e terrazzo.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1.

Nel complesso l'unità abitativa è quasi completamente ultimata ad eccezione di alcuni piccoli particolari e conforme alle

planimetrie catastali.

LOTTO N. 5 – partt. 572/ 2

L'immobile afferente il presente lotto consiste in un magazzino interrato con pavimento del tipo industriale al quarzo, pareti e soffitto al grezzo. Al momento del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile erano presenti materiali vari immagazzinati. Rispetto alla planimetria catastale troviamo una diversa ubicazione delle tramezzature interne, utilizzate per creare un'area adibita a servizi igienici e spogliatoi. Anche tali ultimi locali non sono ultimati.

LOTTO N. 6 – partt. 663-678/1

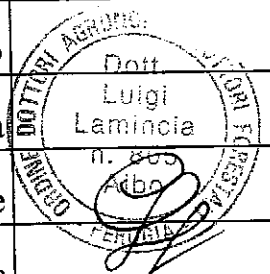
L'unità abitativa consiste in un monolocale posto al piano terra del complesso già edificato, composto da soggiorno-cucina e bagno. L'unità comprende anche una piccola corte pertinenziale che si sviluppa sul fronte prospiciente l'ingresso e che si presenta interamente lastricata con pietra locale e recintata con muretto intonacato e tinteggiato.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1, ad eccezione della mancanza della porta di separazione tra il soggiorno ed il bagno.

Nel complesso l'unità abitativa è ultimata e conforme alle planimetrie catastali.

LOTTO N. 7 – partt. 565/2-668/1-669

Trattasi di un'unità abitativa articolata in piano terra e



primo dotata di piccola corte pertinenziale da adibire a giardino.

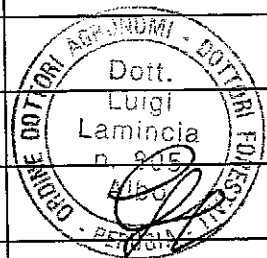
Rispetto alle altre unità abitative quella in esame, alla data dei sopralluoghi effettuati, risultava ancora non ultimata e precisamente:

- parte strutturale, tamponature e tramezzature interne realizzate;
- infissi mancanti;
- interni completamente al grezzo con pavimenti con massetto, pareti intonacate e solo parzialmente tirate per la tinteggiatura;
- impianto elettrico sotto traccia con posa in opera delle sole forasiti e scatole e mancanza totale di frutti;
- impianto termoidraulico con alcune tubazioni ancora a vista;
- scala interna di collegamento tra i due piani mancante.

La suddetta unità abitativa, dalla documentazione in atti, risulta essere stata oggetto di contratto preliminare di compravendita a rogito notaio Centini Roberto di Roma, il 16.05.2011, rep. 269634, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 29.09.2011, al n. 16850, a favore del Sig. Trombetti Marcello e contro la _____ Detto atto risulta essere stato trascritto successivamente sia al pignoramento afferente la procedura esecutiva portante (146/10) sia al pignoramento afferente il procedimento 401/12 e quindi non opponibile a terzi.

LOTTO N. 8 – partt. 668/2-670-677

L'appartamento si estende per il solo piano terra ed è



dotato di corte antistante l'ingresso, interamente lastricata con pietra locale e delimitata da muretto intonacato e tinteggiato e da analoga corte posta sul retro dell'appartamento, anch'essa lastricata e delimitata da ringhiera metallica. L'unità abitativa si compone di soggiorno-pranzo, due camere da letto ed altrettanti bagni.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1 ad eccezione delle porte interne che in tale caso sono mancanti.

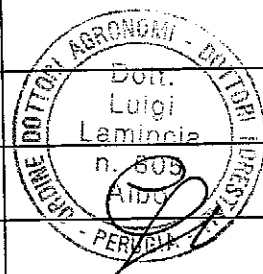
Nel complesso l'unità abitativa è quasi completamente ultimata ad eccezione di alcuni piccoli particolari e di quanto sopra riportato e conforme alle planimetrie catastali.

LOTTO N. 9 - partt. 668/4-674

L'appartamento si trova al piano terra della porzione del complesso residenziale già realizzato ed è dotata di corte esterna antistante l'ingresso interamente lastricata con pietra locale e delimitata da muretto intonacato e tinteggiato. Internamente troviamo una diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; in particolare l'unità presenta pranzo-soggiorno, camera, bagno e cucinotto.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono del tutto simili a quelle già viste per il lotto n. 1 ad eccezione della caldaia di alimentazione dell'impianto termo-idraulico che in tale caso è installata e funzionante.

Al momento dell'accesso effettuato dallo scrivente l'unità



era nel possesso di terzi senza titolo valido opponibile.

LOTTO N. 10 – part. 651/5

L'appartamento è ubicato al piano primo della porzione del complesso residenziale già edificata e raggiungibile per mezzo di una scala esterna in muratura. Lo stesso si compone di ingresso, cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. Le caratteristiche costruttive e di finitura ricalcano quelle già viste per il lotto n. 1 anche se in tale caso da un punto di vista dello stato di avanzamento dei lavori l'immobile è ancora incompleto.

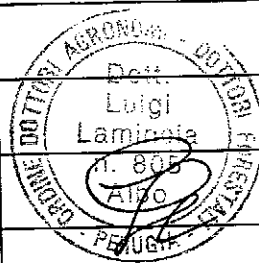
In particolare troviamo:

- pavimenti rivestiti in piastrelle di cotto;
- pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura ad eccezione di quelle del bagno parzialmente rivestite in piastrelle in monocottura;
- soggiorno con camino in muratura;
- impianto elettrico sotto traccia con forasiti e scatole posate in opera e frutti mancanti;
- impianto termoidraulico non ancora ultimato;
- finestre in legno al naturale con vetro camera e portelloni esterni in legno massello;
- porte interne mancanti.

Al momento del sopralluogo effettuato l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale.

LOTTO N. 11 – part. 648/2

L'appartamento è ubicato al piano primo della porzione del

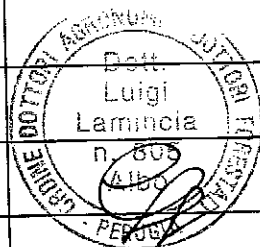


complesso residenziale già edificata e raggiungibile per mezzo di una scala esterna in muratura. Lo stesso si compone di cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. Le caratteristiche costruttive e di finitura ricalcano quelle già viste per il lotto n. 1 ad eccezione delle porte interne che in tale caso non sono state poste in opera.

Nel complesso l'unità abitativa è quasi completamente ultimata ad eccezione di alcuni piccoli particolari e di quanto sopra riportato e conforme alle planimetrie catastali.

LOTTO N. 12 – part. 668/7

L'unità abitativa è ubicata al piano primo della porzione del complesso residenziale già edificata e raggiungibile per mezzo di una scala esterna in muratura. La stessa si compone di cucina-soggiorno, due camera da letto, due bagni e terrazzo che funge anche da pianerottolo in quanto sullo stesso si affaccia la porta di ingresso all'appartamento medesimo. Le caratteristiche costruttive e di finitura ricalcano quelle già viste per il lotto n. 1 ad eccezione delle porte interne che in tale caso non sono state poste in opera.



Nel complesso l'unità abitativa è quasi completamente ultimata ad eccezione di alcuni piccoli particolari e di quanto sopra riportato e conforme alle planimetrie catastali.

LOTTO N. 13 – part. 668/10

L'appartamento è ubicato al piano primo della porzione del complesso residenziale già edificata e raggiungibile per mezzo di

una scala esterna in muratura. Lo stesso si compone di ingresso, cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. Le caratteristiche costruttive e di finitura ricalcano quelle già viste per il lotto n. 1 anche se in tale caso da un punto di vista dello stato di avanzamento dei lavori l'immobile è ancora incompleto.

In particolare troviamo:

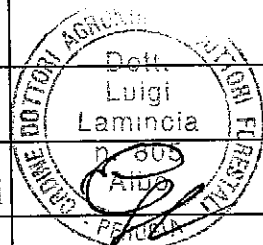
- pavimenti rivestiti in piastrelle di cotto;
- pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura ad eccezione di quelle del bagno parzialmente rivestite in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia con forasiti e scatole posate in opera e frutti mancanti;
- impianto termoidraulico non ancora ultimato;
- finestre in legno al naturale con vetro camera e portelloni esterni in legno massello non installati ma presenti all'interno dei locali;
- porte interne mancanti.

Al momento del sopralluogo effettuato l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale.

LOTTO N. 14 - part. 700

Trattasi di una particella ubicata subito a valle del primo lotto già edificato del borgo Jacopone, di cui gli immobili afferenti i lotti precedenti fanno parte.

La particella 700 risulta edificata per la porzione di complesso residenziale che, negli elaborati progettuali allegati



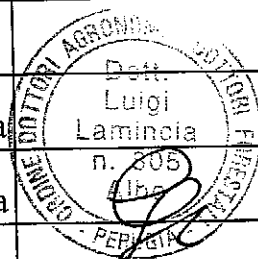
alle autorizzazioni urbanistiche assentite, viene individuata con la dizione "Edificio 4". Detto stralcio comprende una serie di unità residenziali con caratteristiche architettoniche che ricalcano quelle delle porzioni già edificate e con medesimi particolari costruttivi e di finitura che dovranno essere realizzati. Infatti tale porzione del complesso residenziale, al momento dei sopralluoghi effettuati, risultava realizzato per quanto concerne la parte strutturale, le tamponature e la copertura. Il resto delle opere deve ancora essere realizzato tant'è che il cantiere è ancora allestito anche se i lavori, alle suddette date di accesso, erano fermi.

LOTTO N. 15 – partt. 688-701

Le particelle 688 e 701 risultavano ricomprese nella recinzione di cantiere, occupata da attrezzature varie ma ancora non edificata. Sull'area di sedime delle medesime dovrebbero essere realizzate le strutture indicate, negli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni urbanistiche assentite, con i termini di "Edificio 2" ed "Edificio 1".

LOTTO N. 16 – partt. 43-543

Di tale lotto fanno parte un terreno agricolo attualmente incolto (part. 43) ed un terreno boscato (part. 543). Il terreno agricolo si sviluppa a valle dei terreni edificabili ove saranno realizzati gli ultimi stralci del complesso residenziale, e lo stesso si presentava, alla data del sopralluogo effettuato, incolto e caratterizzato da lievi pendenze tipiche dei terreni collinari della



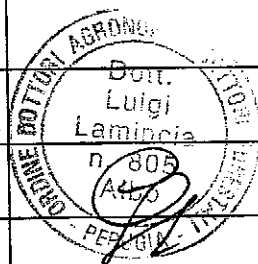
zona.

L'area boscata si sviluppa lungo tutto il versante est dei terreni edificabili ed agrario di cui sopra e la stessa si presenta recentemente sottoposta a taglio ceduo ad eccezione di alcune piccole radure con radicate conifere di alto fusto.

IMMOBILI NON INSERITI NEI LOTTI DI VENDITA

Si riporta di seguito una breve descrizione degli immobili che non sono stati inseriti nei lotti con i quali si intende proporre la vendita, in quanto porzioni comuni del complesso residenziale, tratti di viabilità comune ecc..

1. **Part. 556 sub. 2** – trattasi di un ampio locale destinato a magazzino ed utilizzato per contenere quadri elettrici ed impiantistica a servizio della piscina comune;
2. **part. 661 sub. 1** – trattasi di un piccolo locale destinato a fondo ed utilizzato per contenere i contatori dell'erogazione di gas di alcune delle unità abitative già edificate;
3. **Partt. 567-569-570-571** – dette particelle risultano essere delle piccole porzioni di terreno che, come si evince dalla documentazione in atti, non risultano essere di proprietà della ditta esecutata che pure ne risulta intestataria da un punto di vista catastale;
4. **Part. 568** – rappresenta una piccola porzione dei viali e piazzali interni al borgo e comuni a tutte le unità abitative dello stesso;
5. **Partt. 692-693** – tali particelle rappresentano di fatto la sede



stradale della viabilità sterrata che dalla pubblica via permette di accedere all'interno del borgo e quindi verso gli spazi comuni e le proprietà private dello stesso.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

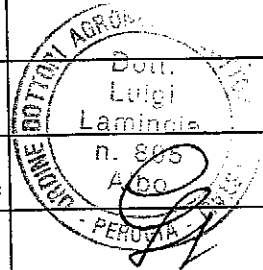
Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Collazzone e zone limitrofe, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si riportano di seguito quelli utilizzati per ciascuna delle categorie immobiliari oggetto di valutazione:

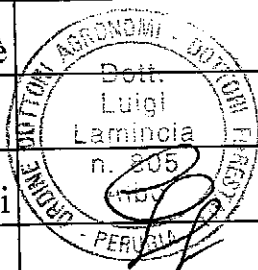


Unità immobiliari già edificate

- le consistenze delle unità abitative sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso per le unità abitative ed i fabbricati in generale tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nei beni;
- nel valore espresso per le singole unità immobiliari è compreso il valore delle porzioni condominiali comuni;
- il valore espresso per le unità immobiliari che alla data dei sopralluoghi effettuati risultavano nel possesso di terzi, tiene in considerazione il fatto che detto possesso non risulta corroborato da un atto valido opponibile;
- il valore espresso per ciascuna unità immobiliare tiene conto della situazione debitoria della medesima nei confronti del condominio Borgo Jacopone;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Unità immobiliari in corso di edificazione

- le consistenze delle unità residenziali in corso di edificazione sono state desunte dagli elaborati progettuali allegati alle



autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di

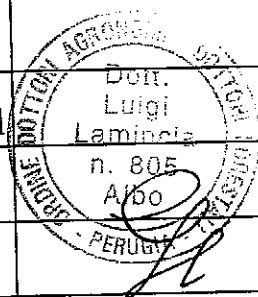
Collazzone;

- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso per le unità abitative in corso di realizzazione tiene conto dello stato di avanzamento dei lavori alla data dei sopralluoghi effettuati e quindi è al netto dei costi da sostenere per l'ultimazione delle medesime;
- per la determinazione dei probabili costi di ultimazione dei lavori si è tenuto conto del grado di finiture interne ed esterne relative alle unità abitative già edificate;
- per la valutazione degli immobile il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Terreno edificabile

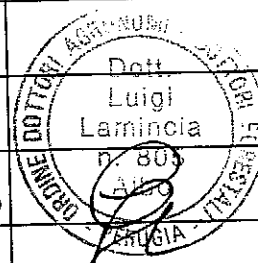
- le consistenze dei volumi realizzabili sono state desunte dagli elaborati progettuali allegati alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Collazzone;
- nel valore del terreno sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso per il terreno edificabile tiene conto dei volumi assentiti dal Comune di Collazzone e del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato per i terreni medesimi;
- per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro cubo".

Terreni agrari



- le consistenze dei terreni agrari sono state evinte su base catastale e la relativa destinazione dei medesimi è stata desunta dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati e del sistema GIS del portale nazionale S.I.A.N.;
- nel valore dei terreni sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione dei terreni pignorati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "ettaro".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore edilizio che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, nel prezzo unitario degli immobili. Oltre a questo il valore espresso per i beni immobili tiene conto anche del fatto che detti valori dovranno costituire base d'asta per la vendita giudiziaria.



* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO N. 1

Appartamento piano terra

mq. 48 x €/mq. 1.600,00 = € 76.800,00

Appartamento piano primo

mq. 51 x €/mq. 1.600,00 = € 81.600,00

Totale lotto n. 1 158.400,00

Confinanti: _____ parti comuni, salvo se
altri.

LOTTO N. 2

Appartamento piano terra

mq. 53 x €/mq. 1.700,00 = € 90.100,00

Appartamento piano primo

mq. 46 x €/mq. 1.700,00 = € 78.200,00

Totale lotto n. 2 € 168.300,00

Confinanti: _____ parti comuni, salvo se
altri

LOTTO N. 3

Appartamento piano primo

mq. 88 x €/mq. 1.600,00 = € 140.800,00

Confinanti: _____ parti comuni, salvo se

altri

LOTTO N. 4

Appartamento piano primo

mq. 28 x €/mq. 1.600,00 = € 44.800,00

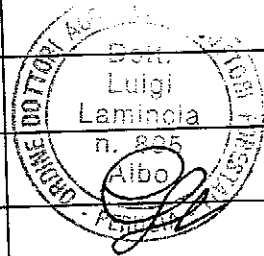
Confinanti: *stessa proprietà*, _____, parti comuni, salvo se altri.

LOTTO N. 5

Magazzino

mq. 267 x €/mq. 400,00 = € 106.800,00

Confinanti: *stessa proprietà*, parti comuni su più lati, salvo se



altri.

LOTTO N. 6

Appartamento piano terra

mq. 34 x €/mq. 1.550,00 = € 52.700,00

Confinanti: _____ *parti comuni, salvo se altri.*

LOTTO N. 7

Appartamento piano terra

mq. 50 x €/mq. 950,00 = € 47.500,00

Appartamento piano primo

mq. 45 x €/mq. 950,00 = € 42.750,00

Totale lotto n. 7 90.250,00Confinanti: *stessa proprietà su più lati, parti comuni, salvo se**altri.*

LOTTO N. 8

Appartamento piano terra

mq. 83 x €/mq. 1.550,00 = € 128.650,00

Confinanti: _____ *stessa proprietà su più lati, parti comuni,**salvo se altri.*

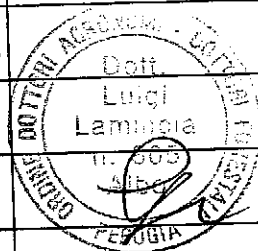
LOTTO N. 9

Appartamento piano terra

mq. 42 x €/mq. 1.700,00 = € 71.400,00

Confinanti: _____ *su più lati su più lati, parti comuni,**salvo se altri.*

LOTTO N. 10

Appartamento piano primo

mq. 55 x €/mq. 1.450,00 = € 79.750,00

Confinanti: _____, parti comuni, salvo se

altri.

LOTTO N. 11

Appartamento piano primo

mq. 48 x €/mq. 1.600,00 = € 76.800,00

Confinanti: _____ parti comuni, salvo se altri.

LOTTO N. 12

Appartamento piano primo

mq. 69 x €/mq. 1.600,00 = € 110.400,00

Confinanti: _____, stessa proprietà su più lati, salvo se

altri.

LOTTO N. 13

Appartamento piano primo

mq. 54 x €/mq. 1.500,00 = € 81.000,00

Confinanti: _____ parti comuni, salvo se altri.

LOTTO N. 14

Complesso residenziale in corso di edificazione

mq. 1.944 x €/mq. 600,00 = € 1.166.400,00

Confinanti: Stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

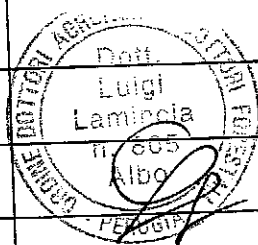
LOTTO N. 15

Terreno edificabile

mc. 4.928 x €/mc. 60,00 = € 295.680,00

Confinanti: Stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

LOTTO N. 16



Terreno agrario seminativo

ha. 3.37.90 x €/ha. 15.000,00 = € 50.685,00

Terreno agrario boscato

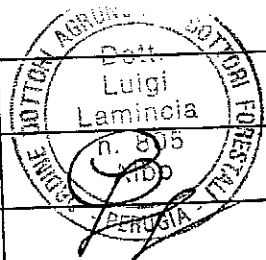
ha. 5.71.31 x €/ha. 3.500,00 = € 19.995,85

Confinanti: *Stessa proprietà su più lati, _____ pubblica via, fosso demaniale, salvo se altri.*

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 14).

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**ALLE PARTI (punto 14 del quesito)**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, alla _____ eseguita, all'indirizzo mail dalla stessa fornito, copia del presente elaborato, completo di tutti gli allegati. Al legale del creditore procedente ed al legale dell'intervenuto è stato inviato il file della presente relazione tecnica a mezzo Posta Elettronica Certificata, come da copia delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 15).

**ELENCO ALLEGATI**

1. lettera raccomandata A.R., datata 3 dicembre 2012, di comunicazione Inizio delle Operazioni Peritali;
2. copia della lettera raccomandata A/R indirizzata alla _____ eseguita tornata al mittente;
3. verbale operazioni peritali del giorno 7.02.2013;
4. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia,

Territorio Servizi Catastali – visura per soggetto;

5. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia,

Territorio Servizi Catastali – planimetrie catastali urbane scala

1:200;

6. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia,

Territorio Servizi Catastali – planimetria catastale vax scala

1:2000;

7. Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia – aggiornamento gravami;

8. Estratto conto della situazione debitoria della _____ eseguita

nei confronti del condominio Borgo Jacopone;

9. Permesso di costruire n. 1767 rilasciato dal Comune di

Collazzone il 26.04.2005 per esecuzione movimenti terra e

realizzazione opere di urbanizzazione primaria;

10. Permesso di costruire n. 1767 rilasciato dal Comune di

Collazzone il 19.07.2005 per lavori di edilizia residenziale;

11. Permesso di costruire n. 1767 rilasciato dal Comune di

Collazzone il 4.12.2006 realizzazione edilizia residenziale in

variante per gli edifici n° 5 e 6 al Permesso di Costruire n.

1767 del 19.07.2005, con relativi elaborati progettuali;

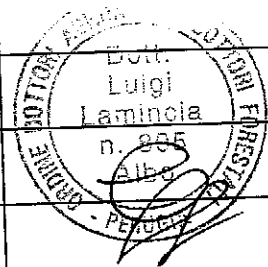
12. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Collazzone il

24.09.2008, relativo ai blocchi n° 5 e 6;

13. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato

dal Comune di Collazzone;

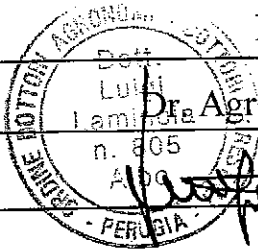
14. Tabella determinazione consistenze e stima;



15. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U. alle parti.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 22 febbraio 2013



Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Lamincia

[Handwritten signature]