

TRIBUNALE DI PERUGIA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da:

OMISSIS

R.G.E. 309/2012

Giudice: Umberto Rana

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Andrea Vadala
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Perugia al N. 3591
iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia al N. 798
CF: VDLNDR65E08G478N
con studio in PERUGIA (PG) VIA ANGELO BLASI, 32
telefono: 0755003737
fax: 0755003747
email: vadala@peritiassociati.it
email (pec): andrea.vadala@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 309/2012 Perugia

LOTTO 1

BENI IN MASSA MARTANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Massa Martana Vocabolo Piemonte 178:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (**OMISSIS**) di **villa bifamiliare**, della superficie commerciale di **247,21** Mq.

L'oggetto della presente relazione di stima è rappresentato da una unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione posta al piano secondo con annessi fondi al piano terra e soffitti al sottotetto (piano 3), facenti parte di un edificio di tipo bifamiliare di maggiore consistenza. In corpo separato ed avente medesime caratteristiche costruttive è realizzato un magazzino di un unico piano di mq. 8,00 ed una unità collabente (rudere) priva di copertura e con i resti di tre pareti utilizzate attualmente come recinzione di un piccolo giardino. Ogni appartamento della bifamiliare dispone di accesso esclusivo e proprio vano scala.

Il fabbricato è corredato da corte di proprietà indivisa di 1/2 ripartita tra la sig.ra **OMISSIS** e i sigg.ri **OMISSIS** così come risulta in atti. La superficie della corte ammonta a mq. 790 è pianeggiante, è adibita interamente a giardino, ben curato e con alcuni alberi d'alto fusto,

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Massa Martana, Vocabolo Piemonte 175, piano: terra - 2 - 3, in **OMISSIS** derivante da Variazione del 01/10/1999 n. B02387 .1/1999 in atti dal 01/10/1999 diversa distribuzioni spazi interni
Coerenze: L'indicazione della numerazione civica non corrisponde a quella effettiva che è 178
- foglio 30 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , piano: Piano terra, intestato **OMISSIS** derivante da Variazione classamento del 28/12/11 n. 100740.1/2011 in atti da 28/12/11 prot. PG0495292
- foglio 30 particella 46 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , piano: Piano terra, intestato **OMISSIS** derivante da Costituzione del 28/12/10 nr. 6550.1/2010 in atti dal 28/12/10 prot. **OMISSIS** PG0463644
Unità collabente (fabbricato fatiscente)
- foglio 30 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 790, indirizzo catastale: Comune Massa Martana Vocabolo Piemonte, intestato a Proprietà indivisa per 1/2 tra **OMISSIS** derivante da Impianto maccanografico 26/11/1975

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 247,21
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.000,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.000,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,	€. 210.000,00

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

-Data della valutazione:

16/10/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **OMISSIS** in qualità di proprietario. L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata e suo coniuge sig. **OMISSIS**. Al momento del sopralluogo è stato consegnato allo scrivente copia di documento di "contratto di comodato d'uso" stipulato tra la sig.ra **OMISSIS** (figlia, coniugata e residente altrove) recante data del 10/12/2007, per l'uso dell'immobile oggetto dell'esecuzione e dei beni mobili in esso contenuti.

Il contratto di comodato non risulta essere stato registrato, lo stesso reca data certa impressa tramite timbro postale. Nel contratto non è indicato alcun canone di locazione pertanto si presume che lo stesso sia a titolo gratuito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/04/2008 a firma di Arrivi Fabio ai nn. 29926/9242 di repertorio, registrata il 17/04/2008 ai nn. 2701/11986, a favore di **OMISSIS** **OMISSIS** derivante da Garanzia mutuo **OMISSIS** 1a .
 Importo ipoteca: 290000.
 Importo capitale: 145000.
 Durata ipoteca: 15 anni.
 Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3 e al catasto terreni al foglio 30 part. 46 e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2011 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 1318 di repertorio, registrata il 04/10/2011 a Roma ai nn. 4350/25113, a favore di **OMISSIS** Spa, **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo.
 Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3 e al catasto terreni al foglio 30 part. 46 e 529 e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/07/2011 a firma di Uff. Giudiziario Corte Appello ai nn. 264 di repertorio, registrata il 07/10/2011 ai nn. 4427/25504, a favore di **OMISSIS** **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 150000.
 Importo capitale: 111412,82.
 Durata ipoteca: 10 anni.
 Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3, foglio 30 part. 46 sub. 2 e sub. 3, e al catasto terreni al foglio 30 part. 529 e sui

diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 30/04/2012 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 2081 di repertorio, registrata il 20/06/2012 ai nn. 10273/13573, a favore di **OMISSIS**
OMISSIS derivante da Atto esecutivo.

Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3, foglio 30 part. 46 sub. 2 e sub. 3, e al catasto terreni al foglio 30 part. 529 e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

OMISSIS per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/2000), con atto stipulato il 07/01/2000 a firma di Arrivi Fabio ai nn. 9159 di repertorio, registrato il 11/01/2000 a Perugia ai nn. 355/494, in forza di atto di compravendita.

Oggetto della compravendita: al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3, foglio 30 part. 46 sub. 2 e sub. 3, e al catasto terreni al foglio 30 part. 529 (ex 49/B) e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

6.2. Precedenti proprietari:

OMISSIS per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/05/1990 a firma di Carlo Ferroni Giubbini ai nn. 29997 di repertorio, registrato il 14/06/1990 a Perugia ai nn. 11557, in forza di atto di compravendita.

Immobili oggetto della compravendita: dati catastali attuali: catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3, foglio 30 part. 46 sub. 2 e sub. 3, diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento è stato realizzato nel 1828 circa. L'iniziale destinazione era stata quella di villa di tipo padronale, poi passata ad edificio scolastico e dai primi anni del novecento nuovamente ad abitazione. Unici documenti disponibili negli archivi comunali sono quelli sotto indicati relativi alla ristrutturazione della copertura dell'abitazione e dell'annesso adibito a magazzino, messi in atto dai precedenti proprietari. L. **OMISSIS** non ha apportato alcuna modifica né effettuato opere sostanziali di ristrutturazione tanto che i documenti sono tutti a nome del precedente proprietario.

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. **7090**, intestata a **OMISSIS** per lavori di Rifacimento tetto, presentata il 03/12/1990 con il n. 7090 di protocollo, rilasciata il 02/01/1991 con il n. 833 di protocollo
- Autorizzazione edilizia N. **6213**, **OMISSIS** per lavori di Restauro annesso adibito a magazzino, presentata il 02/10/1992 con il n. 6213 di protocollo, rilasciata il 10/11/1992 con il n.

975 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN MASSA MARTANA VOCABOLO PIEMONTE 178

VILLA BIFAMILIARE

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (**OMISSIS**) di **villa bifamiliare**, della superficie commerciale di **247,21** Mq.

L'oggetto della presente relazione di stima è rappresentato da una unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione posta al piano secondo con annessi fondi al piano terra e soffitta al sottotetto (piano 3), facenti parte di un edificio di tipo bifamiliare di maggiore consistenza. In corpo separato ed avente medesime caratteristiche costruttive è realizzato un magazzino di un unico piano di mq. 8,00 ed una unità collabente (rudere) priva di copertura e con i resti di tre pareti utilizzate attualmente come recinzione di un piccolo giardino. Ogni appartamento della bifamiliare dispone di accesso esclusivo e proprio vano scala. Il fabbricato è corredato da corte di proprietà indivisa di 1/2 ripartita tra la sig.ra : **OMISSIS**

OMISSIS così come risulta in atti. La superficie della corte ammonta a mq. 790 è pianeggiante, è adibita interamente a giardino, ben curato e con alcuni alberi d'alto fusto,

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Massa Martana, Vocabolo Piemonte 175, piano: terra - 2 - 3, intestato a

OMISSIS derivante da Variazione del 01/10/1999 n. B02387 .1/1999 in atti dal 01/10/1999 diversa distribuzioni spazi interni

Coerenze: L'indicazione della numerazione civica non corrisponde a quella effettiva che è 178

- foglio 30 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , piano: Piano terra, intestato a **OMISSIS** derivante da Variazione classamento del 28/12/11 n. 100740.1/2011 in atti da 28/12/11 prot. PG0495292
- foglio 30 particella 46 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , piano: Piano terra, intestato a **OMISSIS** nte da Costituzione del 28/12/10 nr. 6550.1/2010 in atti dal 28/12/10 prot. PG0463644
Unità collabente (fabbricato fatiscente)
- foglio 30 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 790, indirizzo catastale: Comune Massa Martana Vocabolo Piemonte, intestato a Proprietà indivisa per 1/2 tra **OMISSIS** **OMISSIS** derivante da Impianto maccanografico 26/11/1975

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Massa Martana, Todi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti	- superstrada distante km. 8,00	nella media	
	- ferrovia distante km. 7,50	nella media	
	- autobus distante km. 0,500	al di sotto della media	

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	
- esposizione:	buono	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	buono	
- impianti tecnici:	nella media	
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
- servizi:	nella media	

Descrizione dettagliata:

fyrtyrtytytyeryrtyrtyty		
- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello. porte interne in legno massello di noce risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'immobile	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa. Copertura e tetto ristrutturati nel 1991	nella media	

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto	nella media	
<i>plafoni:</i> travi in legno e pannelle a vista	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e vetro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in cotto	nella media	
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile		
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile		
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme	nella media	
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato. Copertura e tetto ristrutturati nel 1991	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	
<i>solai:</i> legno	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	
<i>travi:</i> costruite in legno	nella media	

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Studio	11,27	x 100 %	= 11,27
Cucina	23,00	x 100 %	= 23,00
Vano scala - ingresso	7,52	x 80 %	= 6,02
Camera	21,82	x 100 %	= 21,82
Bagno	10,23	x 100 %	= 10,23
Camera	13,95	x 100 %	= 13,95
Salone	41,58	x 100 %	= 41,58
Camera	11,04	x 100 %	= 11,04

Camera	11,21	x	100 %	=	11,21
Disimpegno	4,29	x	100 %	=	4,29
Soffitta	25,20	x	80 %	=	20,16
Soffitta	15,36	x	80 %	=	12,29
Legnaia PT	23,00	x	50 %	=	11,50
Cantina PT	17,83	x	50 %	=	8,91
Bagno - lavanderia PT	4,00	x	50 %	=	2,00
Ripostiglio PT	14,85	x	50 %	=	7,43
Centrale termica sottoscala e corridoio PT	11,44	x	50 %	=	5,72
Magazzino	8,00	x	50 %	=	4,00
Unità collabente (rudere)	25,00	x	20 %	=	5,00
Ente Urbano (proprietà indivisa per 1/2)	790,00	x	2 %	=	15,80
Totale:	1.090,59				247,21

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia del Territorio (30/06/2013)
 - valore minimo: 700,00
 - valore massimo: 900,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $247,21 \times 850,00 = 210.131,90$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento	-131,9

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 210.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è il **metodo di stima comparativo per valori tipici** ovvero facendo diretto riferimento a prezzi di mercato praticati ed applicati nel territorio comunale di Massa Martana e zone limitrofe in recenti trasferimenti di beni aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Quale parametro tecnico di riferimento si è ritenuto adottare la superficie utile ragguagliata espressa in metri quadrati.

Il modo di operare prescelto è da ritenere sicuramente il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti certi ed oggettivi ed in tale ottica lo scrivente, sulla base dei prezzi unitari indicati nel listino della Borsa Merci Immobiliare e

banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio ha eseguito accurate indagini di mercato presso agenzie Immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona di unità immobiliari simili a quella oggetto dell'attuale valutazione praticati in occasione di recenti compravendite.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A villa bifamiliare	247,21	0,00	210.000,00	210.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **210.000,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**
 -Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**
 -Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **210.000,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 309/2012 Perugia

LOTTO 2

BENI IN MASSA MARTANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Massa Martana Vocabolo Piemonte:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (OMISSIS) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **310,00** Mq.

Trattasi di rata di terreno agricolo pianeggiante posta al foglio 30 del catasto terreni, confinante a nord con strada di comunicazione di accesso pubblico distinta alla particella 510 e particella 511; a sud con particella 48 e 51; a ovest con part. 551; a est con part. 636. Attualmente il terreno è incolto e privo di vincoli.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. 4, superficie 310, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , intes^o OMISSIS derivante da Atto pubblico 7/01/2000 Voltura 1253.2/2000 in atti dal 24/02/2000 rep. 9159 Rogante Arrivi Fabio

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato naturale ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|---|-------------------|
| -Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 310,00 |
| -Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| -Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 600,00 |
| -Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 600,00 |
| -Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: | €. 600,00 |
| -Data della valutazione: | 16/10/2013 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato OMISSIS in qualità di proprietario. Trattasi di rata di terreno agricolo confinante con la part. 48 foglio 30 catasto terreni (antistante l'abitazione).

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e suo coniuge sig. OMISSIS . Al momento del sopralluogo è stato consegnato allo scrivente copia di documento di "contratto di comodato d'uso" stipulato tra la sig.ra OMISSIS (figlia, coniugata e residente altrove) recante data del 10/12/2007.

Il contratto di comodato non risulta essere stato registrato, lo stesso reca data certa impressa tramite bollo postale. Nel contratto non è indicato alcun canone di locazione pertanto si presume che lo stesso sia a titolo gratuito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 21/01/2011 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 1318 di repertorio, registrata il 04/10/2011 a Roma ai nn. 4350/25113, a favore di **OMISSIS** Spa **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo.

Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3 e al catasto terreni al foglio 30 part. 46 e 529 e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

- pignoramento, stipulata il 11/07/2011 a firma di Uff. Giudiziario Corte Appello ai nn. 264 di repertorio, registrata il 07/10/2011 ai nn. 4427/25504, a favore di **OMISSIS** **OMISSIS** derivante da Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.

Gravante sull'intera proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati al foglio 30 part. 47 sub. 3 e al catasto terreni al foglio 30 part. 46 e 529 e sui diritti pari ad un mezzo dell'ente urbano al foglio 30 part. 48

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

OMISSIS per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/2000), con atto stipulato il 07/01/2000 a firma di Arrivi Fabio ai nn. 9159 di repertorio, registrato il 11/01/2000 a Perugia ai nn. 355, in forza di atto di compravendita.

L'atto di compravendita è relativo anche ad immobili del Lotto 1: Catasto Fabbricati foglio 30 part. 47 sub 3; Catasto Terreni foglio 30 part. 46 e 529 (ex 49/B), nonchè diritti pari ad un mezzo indiviso di rata di terreno urbano riportato al catasto terreni al Foglio 30 part. 48.

6.2. Precedenti proprietari:

OMISSIS per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1999 fino al 07/01/2000), con atto stipulato il 20/11/1999 a firma di Arrivi Fabio ai nn. 8851 di repertorio, registrato il 06/12/1999 a Perugia ai nn. 16383, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Compravendita terreno CT. Foglio 30 Part. 529 (ex 49/B)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: **Nessuna**

7.2. Situazione urbanistica: **Nessuna informazione.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN MASSA MARTANA VOCABOLO PIEMONTE
TERRENO AGRICOLO
 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **OMISSIS** di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **310,00** Mq.

Trattasi di rata di terreno agricolo pianeggiante posta al foglio 30 del catasto terreni, confinante a nord con strada di comunicazione di accesso pubblico distinta alla particella 510 e particella 511; a sud con particella 48 e 51; a ovest con part. 551; a est con part. 636. Attualmente il terreno è incolto e privo di vincoli.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 529 (catasto terreni), qualità/classe semin.arbor. 4, superficie 310, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: Massa Martana - Vocabolo Piemonte , intestato a **OMISSIS** derivante da Atto pubblico 7/01/2000 Voltura 1253.2/2000 in atti dal 24/02/2000 rep. 9159 Rogante Arrivi Fabio

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato naturale ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Massa Martana, Todi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	mediocre	
- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	mediocre	
- impianti tecnici:	mediocre	
- stato di manutenzione generale:	nella media	
- servizi:	scarso	

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	x	coefficiente	=	commerciale
Terreno Agricolo	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia del Territorio (30/06/2013)
 - valore minimo: 1,50
 - valore massimo: 3,50

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	600,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€. 600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A terreno agricolo	310,00	0,00	600,00	600,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 600,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 600,00

data 16/10/2013

il tecnico incaricato
Andrea Vadalà