

TRIBUNALE ORDINARIO SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber Banca S.p.a.

DEBITORE:

omissis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

CF:RSTSFN64A08I921Y

con studio in SPOLETO (PG) Via del Tessino, 34

telefono: 0743261025

email: studio.stefanorosati@gmail.com

PEC: s.rosati@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa singola a GUALDO CATTANEO Via Villa Mari 2, frazione Pozzo, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (omissis). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90 m al p T, 2,90 m al p 1°, 0,95-2,60 m al p 2°. Identificazione catastale:

- | foglio 25 particella 65 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Villa Mari , piano: T-1-2, intestato a omissis e omissis, derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 15/07/2010 Pubblico ufficiale omissis Sede Gualdo Cattaneo (Pg) - In Morte di omissis Voltura n. 4363.1/2020 - Pratica n. PG0039445 in atti dal 23/06/2020
- | foglio 25 particella 65 (catasto terreni), partita Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, qualità/classe ente urbano, superficie 890, derivante da Impianto meccanografico del 24/03/1976

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2004.

B terreno agricolo a GUALDO CATTANEO Via Villa Mari 2, frazione Pozzo, della superficie commerciale di **18.360** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (omissis)Identificazione catastale:

- | foglio 25 particella 62 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 1400, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- | foglio 25 particella 62 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Bosco misto 2, superficie 9440, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 6,83 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: omissis, salvo altri
- | foglio 25 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 900 mq, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- | foglio 25 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo arborato 3, superficie 1140, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: omissis , salvo altri
- | foglio 25 particella 88 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 3600 mq, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 8,37 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- | foglio 25 particella 88 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo 5, superficie 1880, reddito agrario 6,80 €, reddito dominicale 3,88 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: Omissis , salvo altri.

Presenta una forma irregolare, un'orografia accidentata, una tessitura prevalente franco-argillosa, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali ,arboree: Oliveto ,di selvicoltura: Bosco ceduo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18.578,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.758,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Data della valutazione:	12/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da omissis (Comproprietario). Il comproprietario omissis occupa con la sua famiglia l'intero immobile.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/10/2018 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 304/2019 di repertorio, iscritta il 26/06/2019 a Spoleto ai nn. 265 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro omissis, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00 euro.

Importo capitale: 20.650,19 euro.

Gravante "inter alia" il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto), ed il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/6 (due sestimi), degli immobili in oggetto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/04/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 435 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Spoleto ai nn. 2069 del Reg. Part., a favore di Buonconsiglio 3 srl, contro omissis, derivante da atto di precetto

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 nato a Foligno (PG) il omissis per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della signora omissis (dal 15/07/2010), con atto stipulato il 15/07/2010 a firma di atto di morte

omissis nata a Foligno (PG) il omissis per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della signora omissis (dal 15/07/2010), con atto stipulato il 15/07/2010 a firma di atto di morte

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis nato a omissis il omissis per la quota di 1/1, in forza di riunione di usufrutto in morte di omissis a (fino al 26/04/1974), con atto stipulato il 12/02/1972 a firma di atto di morte

Omissis nata a omissis il omissis per la quota di 2/6 di usufrutto vitalizio, in forza di denuncia di successione (dal 26/04/1974 fino al 15/07/2010), con atto stipulato il 26/04/1974 a firma di atto di morte, trascritto il 09/11/1974 a Spoleto ai nn. 2780 del Reg. Part.

Omissis nato a omissis (PG) il omissis per la quota di 2/6 di piena proprietà ed 1/6 di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/04/1974 fino al 15/07/2010), con atto stipulato il 26/04/1974 a firma di atto di morte, trascritto il 09/11/1974 a Spoleto ai nn. 2780 del Reg. Part.

Omissis nata a omissis il omissis per la quota di 2/6 di piena proprietà ed 1/6 di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/04/1974 fino al 15/07/2010), con atto stipulato il 26/04/1974 a firma di atto di morte, trascritto il 09/11/1974 a Spoleto ai nn. 2780 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione inizio lavori N. 5226/21, intestata a omissis , per lavori di Installazione Impianto fotovoltaico, presentata il 14/12/2020 con il n. 5226 di protocollo

Concessione Edilizia N. 83/Sis, intestata a omissis , per lavori di Interventi di riparazione danni e miglioramento sismico, presentata il 28/05/2001 con il n. 5510 di protocollo, rilasciata il 18/06/2002 con il n. 45 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 34 e 35 del 14/07/2005, l'immobile ricade in zona Zone agricole EO - spazio rurale connotato da fragilità insediativa e produttiva (Part. 88), E1 - aree boscate (Part. 62 e parte della 64); E5 - ambiti di

protezione del paesaggio agrario (Part. 65 e parte della 64). Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno delle aree delimitate come ambiti dello spazio rurale sono consentite, oltre alla residenza, tutte le attività di coltivazione del fondo, di selvicoltura e di allevamento di animali, nonché le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo e/o il bosco, privilegiando, ove possibile, quelle rispettose dell'ambiente agrario tradizionale e finalizzate alla produzione dei prodotti tipici. (Vedere art. 13 delle NTA Strutturale).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Mancata presentazione del Certificato di Fine Lavori e conseguente assenza del Certificato di Agibilità dell'edificio. 2) Modifiche alla suddivisione interna e della destinazione d'uso nella parte riguardante il piano terra. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Gualdo Cattaneo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria la quale consente anche la presentazione del certificato di fine lavori e conseguentemente il Certificato di Agibilità. Con la legge n. 69/2013 è possibile ottenere il certificato di agibilità mediante un'autocertificazione nota come SCA, Segnalazione certificata di agibilità presentata dal Direttore dei Lavori o da altro tecnico incaricato, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 - Presentazione C.I.L.A. in Sanatoria (costi da precisare in sede di presentazione pratica), Presentazione dichiarazione di Fine Lavori e Segnalazione certificata di agibilità (Diritti di segreteria, Sopralluoghi, Relazione del tecnico): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GUALDO CATTANEO VIA VILLA MARI 2, FRAZIONE POZZO

CASA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Casa singola a GUALDO CATTANEO Via Villa Mari 2, frazione Pozzo, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (omissis). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90 m al p T, 2,90 m al p 1°, 0,95-2,60 m al P 2°. Identificazione catastale:

- 1 foglio 25 particella 65 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Villa Mari , piano: T-1-2, intestato a omissis e omissis ,

derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 15/07/2010 Pubblico ufficiale Poli Sede Gualdo Cattaneo (Pg) - In Morte di omissis Voltura n. 4363.1/2020 - Pratica n. PG0039445 in atti dal 23/06/2020

- 1 foglio 25 particella 65 (catasto terreni), partita Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, qualità/classe ente urbano, superficie 890, derivante da Impianto meccanografico del 24/03/1976

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2004.

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 Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	al di sotto della media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
farmacie	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km	al di sotto della media
superstrada distante 12 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa singola da cielo a terra a pianta rettangolare in zona rurale vicino al borgo caratteristico di Pozzo nel comune di Gualdo Cattaneo. L'edificio si sviluppa su 3 livelli ed è posto su di un colle in posizione dominante. Composta: -- al piano terra da: fondo, cantina, cucina/soggiorno, camera, disimpegno, W.C. e scala per accedere al piano superiore; -- al piano primo da: 3 camere, sala, W.C., disimpegno, terrazzo e scala per accedere al piano superiore; -- al piano secondo da: soffitta. Stato di manutenzione ottimo

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in muratura

strutture verticali: costruite in muratura
 solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
 scale interne: a rampa unica realizzate in muratura
 copertura: a falde costruita in cemento armato nella media
 balconi: costruiti in cemento armato nella media

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame nella media
 manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media
 pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia al di sotto della media
 pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media
 infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media
 infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato nella media
 protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica nella media
 portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme nella media
 fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica
 termico: autonomo con alimentazione in gas + pompa di calore i diffusori sono in termosifoni in alluminio nella media
 idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato
 energia solare: pannelli fotovoltaici a fotocellule utilizzato per produzione energia elettrica finalizzato all'autoconsumo conformità: conforme nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina/soggiorno (piano T)	47,00	x	100 %	=	47,00
Camera (piano T)	18,00	x	100 %	=	18,00
Fondo	18,40	x	50 %	=	9,20
Disimpegno (piano T)	3,00	x	100 %	=	3,00

Bagno (piano T)	7,00	x	100 %	=	7,00
Scala interna (piano T)	8,00	x	100 %	=	8,00
Camera 1 (piano 1)	18,00	x	100 %	=	18,00
Camera 2 (piano 1)	18,00	x	100 %	=	18,00
Camera 3 (piano 1)	18,00	x	100 %	=	18,00
Sala (piano 1)	24,00	x	100 %	=	24,00
Disimpegno (piano 1)	9,00	x	100 %	=	9,00
Bagno (piano 1)	5,00	x	100 %	=	5,00
Scala interna (piano 1)	8,00	x	100 %	=	8,00
Balcone (piano 1)	8,00	x	35 %	=	2,80
Soffitta (piano 2)	92,00	x	25 %	=	23,00
Totale:	301,40				218,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 218,00 x 700,00 = **152.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.300,00**

**BENI IN GUALDO CATTANEO VIA VILLA MARI 2, FRAZIONE POZZO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B**

Terreno agricolo a GUALDO CATTANEO Via Villa Mari 2, frazione Pozzo, della superficie commerciale di **18.360** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (OMISSIS)Identificazione catastale:

- 1 foglio 25 particella 62 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 1400 mq, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a OMISSIS (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- 1 foglio 25 particella 62 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Bosco misto 2, superficie 9440 mq, reddito agrario 1,46€, reddito dominicale 6,83 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: omissis, salvo altri
- 1 foglio 25 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 900 mq, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- 1 foglio 25 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo arborato 3, superficie 1140 mq, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: omissis, salvo altri
- 1 foglio 25 particella 88 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie 3600 mq, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 8,37 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
- 1 foglio 25 particella 88 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo 5, superficie 1880 mq, reddito agrario 6,80 €, reddito dominicale 3,88 €, intestato a omissis (Proprietaria per 1/2) e omissis (Proprietario per 1/2)
Coerenze: omissis, salvo altri.

Presenta una forma irregolare, un'orografia accidentata, una tessitura prevalente franco-argillosa, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali, arboree: Oliveto, di selvicoltura: Bosco ceduo.

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 Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	al di sotto della media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
farmacie	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km	al di sotto della media
superstrada distante 12 km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli sono raggruppati in due corpi poco distanti. La destinazione d'uso è suddivisa tra Bosco, Seminativo e Oliveto. L'appezzamento maggiore è un bosco ceduo che si estende per poco più di un ettaro di forma non eccessivamente frastagliata, che si dispone su versante collinare esposto prevalentemente a sud-ovest passando da un'altitudine di 490 m. s.l.m. nella parte posta in alto fino a scendere a 440 m nei pressi del fosso. I terreni sono tutti raggiungibili da stradina poderale. L'Oliveto è costituito da circa 70 piante adulte di dimensioni varie della cultivar leccino,

moraiole e frantoio e si trovano in buone condizioni agronomiche e fitosanitarie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Territoriale (St)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	18.360,00	x	100 %	=	18.360,00
Totale:	18.360,00				18.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.360,00 x 1,10 = **20.196,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.196,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.098,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Gualdo Cattaneo e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto per i fabbricati il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Anche per individuare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie territoriale dell'area stessa. Il terreno, impiantato ad oliveto, completa la proprietà configurandola come una funzionale residenza di campagna in zona a predisposizione turistica. Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto dell' ottimo stato di manutenzione della casa, della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. La frazione è poco distante dal centro comunale e questo permette l'accesso piuttosto comodo ai principali servizi cittadini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Spoleto, conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Gualdo Cattaneo, agenzie: Agenzia Immobiliare Exp Global House Via Roma, 54 fraz. Bastardo Giano dell'Umbria; Studio Immobiliare Giani Via Giacomo Matteotti, 1, Marcellano Gualdo Cattaneo; Affiliato Tecnocasa Studio Foligno

Ra.Ma. S.R.L. Via 20 Settembre, 65/C, Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa singola	218,00	0,00	152.600,00	76.300,00
B	Terreno agricolo	18.360	0,00	20.196,00	10.098,00
				172.796,00 €	86.398,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 8.639,80

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio dei beni oggetto di stima può essere divisibile in natura previo frazionamento dell'edificio in due porzioni. La suddivisione funzionale prevede la creazione di un appartamento al piano terra ed un altro al piano 1° con accesso al secondo (Soffitta).

Tale soluzione è piuttosto agevolmente praticabile previo chiusura di tramezzo al piano terra attualmente comunicante con scala interna di accesso al piano 1° e la suddivisione degli impianti tecnologici. Si ricorda che il piano terra deve regolarizzare la conformità urbanistica come sopra dettagliato. Il maggiore valore del lotto del piano 1 e 2 rispetto al lotto del piano terra può essere colmato con l'assegnazione al minore dei terreni agricoli pignorati.

Come detto, la divisibilità della quota così prospettata necessita del frazionamento del fabbricato in due distinte unità immobiliari, per cui si resta in attesa dell'eventuale approvazione del Giudice per procedere alla conseguente pratica catastale.

Di seguito si ipotizzano i valori dei due lotti derivanti dalla divisione sopra prospettata.

L'esatta determinazione delle quote potrà essere valutata successivamente al frazionamento da realizzare.

Valore intero di mercato dell'edificio: 152.000 euro

Riduzione per regolarizzazione delle difformità: € 5.000;

Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi: € 20.000;

Costo adeguamento impianti e suddivisione in due unità immobiliari: € 7.000

Valore stato di fatto dell'edificio: 120.000 (Valore al mq: 550€)

*Lotto 1: Appartamento al p. T + terreni agricoli: (92 mq x 550€) = 50.000 + 20.000 = 70.000
(valore arrotondato)*

Lotto 2: Appartamento al piano 1 e 2 (126 mq x 550 €) = 70.000 (valore arrotondato)

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.758,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 10.913,73** 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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 844,47**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

data 12/02/2023

il tecnico incaricato
STEFANO ROSATI

