



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

R.G.ES. 231/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Esperto incaricato: Dott. Agr. Filippo Broccolo

*iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Perugia al n.1209
con studio in Spoleto (PG) – via G. Elladio n.3
email: filippo.broccolo@studioagr.com - pec: f.broccolo@conafpec.it*

QUESITO

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico
- 3) Provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
 - ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pag. 5 di 16 pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
 - ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli

connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con

riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza

di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il **mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati art.567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. riscontrandone la regolarità.

Tale documentazione risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Dottorssa Maria Maddalena Buoninconti del 14 dicembre 2021. Procedo quindi agli accessi presso i Pubblici Uffici al fine di acquisire la documentazione necessaria.

Elenco dei beni pignorati

Proprietà del sig. OMISSIS per il diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Assisi:

1. Foglio 26 particella 36
2. Foglio 26 particella 75
3. Foglio 26 particella 1291
4. Foglio 26 particella 1496
5. Foglio 26 particella 1499
6. Foglio 26 particella 1705

Proprietà del sig. OMISSIS per il diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni. Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia:

1. Foglio 295 particella 128
2. Foglio 295 particella 237
3. Foglio 295 particella 1242
4. Foglio 295 particella 1245

Proprietà del sig. OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra:

1. Foglio 7 particella 1268 sub. 4 cat. C/2
2. Foglio 7 particella 1268 sub. 5 cat. C/6
3. Foglio 7 particella 1268 sub. 6 cat. A/3

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., procedo a fissare l'accesso agli immobili per il giorno 12 giugno 2023, relativamente ai beni ubicati nei Comuni di Assisi e Perugia.

Venivo quindi contattato dal debitore che mi comunicava la sua indisponibilità per tale data, ragion per cui procedo a posticipare l'accesso al giorno 23 giugno 2023 al fine di consentire la presenza del debitore esecutato.

In tale data mi recavo presso i cespiti, in presenza dell'incaricato Custode giudiziario, ed effettuavo i rilievi necessari.

Successivamente procedevo a fissare un ulteriore sopralluogo per il giorno 26 luglio 2023 al fine di effettuare l'accesso agli immobili pignorati ubicati nel Comune di Bastia Umbra.

Ivi giunto, in presenza del debitore e dell'incaricato Custode giudiziario, non risultava possibile accedere ai cespiti. Fissavo quindi un ulteriore sopralluogo per il giorno 28 agosto 2023, in tale data era possibile accedere agli immobili ed effettuare i necessari rilievi.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Divisione in lotti dei beni pignorati

Il sottoscritto ritiene si possa procedere alla vendita in quattro lotti.

LOTTO 1

Terreni in Frazione di Petrignano - Comune di Assisi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati terreni edificabili costituenti più corpi fondiari adiacenti tra loro, ubicati nella Frazione Petrignano del Comune di Assisi.

1.1. Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG)

ID	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
A	26	36		Semin Arbor	2	2.290	13,60 €	11,24 €
B	26	75		Seminativo	1	50	0,39 €	0,28 €
C	26	1291		Seminativo	2	11.877	70,54 €	61,34 €
D	26	1496		Seminativo	2	2.265	13,45 €	11,70 €
E	26	1705		Seminativo	2	12.425	73,80 €	64,17 €
F	26	2329		Seminativo	1	5.617	43,51 €	31,91 €

- Foglio 26 particelle 36-1705, immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS.

- Foglio 26 particelle 75-1291-1496-2329, immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS ed alla sig.ra OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. OMISSIS.

Da visura catastale storica si rileva che l'unità censita al foglio 26 particella 2329 deriva dalla soppressione della particella 1499 del 19/01/2022 (allegato2).

1.2. Coerenze

A. Foglio 26 mappale 36. L'unità confina a nord con le particelle 2334-408-2321, ad est con le particelle 2321-1735, a sud con via Campo Grande e ad ovest con le particelle 1517-1516-2123-2354.

B. Foglio 26 mappale 75. L'unità confina a nord e ad est con la particella 67, a sud con la via G.Matteotti e ad ovest con la particella 74.

C. Foglio 26 mappale 1291. L'unità confina a nord, ad est e a sud con via V. Lazzari, ad ovest con le particelle 495-1437-2324-2323-1435-1620-1621-1430-14219 e pubblica via.

D.F. Foglio 26 mappale 1496-2329. Le unità confinano a nord con le particelle 1495-1498-1501, ad est con le particelle 2330-231, a sud e ad ovest con Viale G. Matteotti e ad ovest con via V. Lazzari.

E. Foglio 26 mappale 1705. L'unità confina a nord con via Campo Grande, ad est con le particelle 1938-1937-421-1679-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1672, a sud con la particella 1295 e ad ovest con la pubblica via.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 novembre 2021 (Registro Generale 31799 – Registro Particolare 23338) a favore di Midi Europe srl contro il sig. OMISSIS.

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

L'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio 26 particella 2329 deriva dalla soppressione della particella 1499 foglio 26.

2.2. Descrizione del contesto di zona

Assisi è un Comune di 27.650 abitanti della provincia di Perugia in Umbria.

Gli immobili sono ubicati nella Frazione di Petrignano posta a nord-ovest rispetto al centro comunale. I cespiti si trovano prevalentemente in zona limitrofa a via Virginio Lazzari.

La zona è di periferia con sufficiente presenza di servizi primari (scuola, etc), presenta destinazione prevalentemente residenziale, risulta ben collegata dal punto di vista viario.

L'accesso ai cespiti è possibile dalla pubblica via.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di servizi primari; buoni i collegamenti viari; buona disponibilità di parcheggi.
<i>Zone limitrofe:</i>	centro comunale 11 km.
<i>Servizi:</i>	I servizi primari sono reperibili nelle vicinanze e in alternativa presso il centro comunale
<i>Collegamenti:</i>	- raccordo SS75 5 km - ospedale (Perugia) 21 km -aeroporto di Sant'Egidio 5 km - capoluogo di provincia 17 km

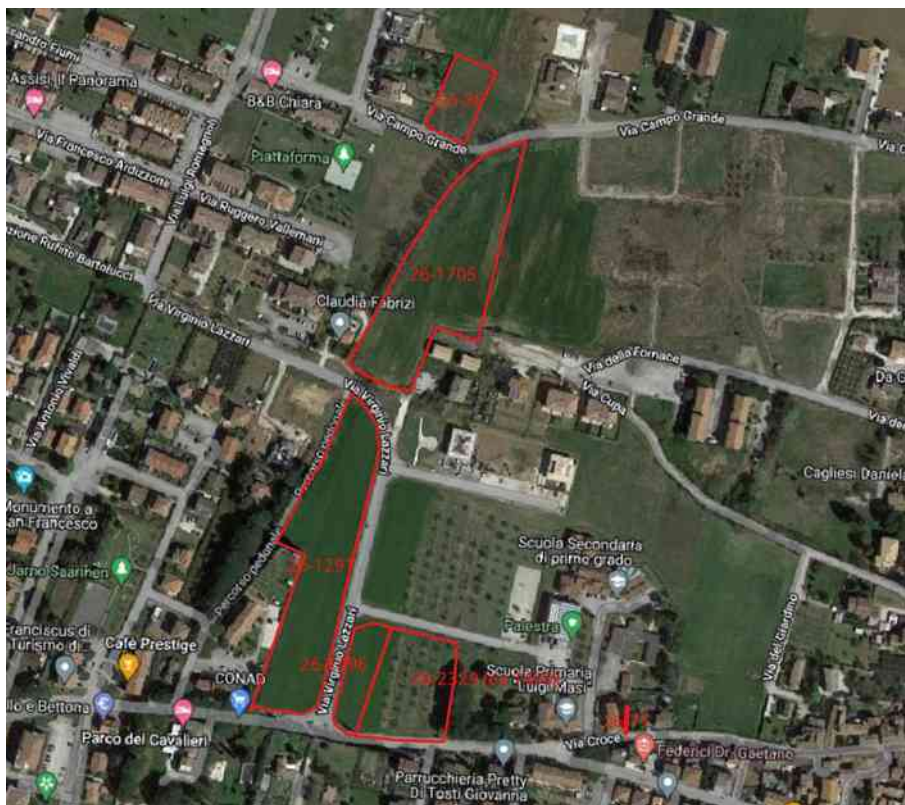
Localizzazione



2.3. Descrizione dell'immobile

Terreni potenzialmente edificabili che compongono più corpi fondiari limitrofi ma non adiacenti, presentano giacitura pianeggiante e forma piuttosto regolare.

I terreni sono ubicati nella Frazione di Petriniano del Comune di Assisi ed hanno una superficie catastale complessiva di 34.524 mq.



Ortofoto con identificazione dei terreni

A. Foglio 26 particella 36

Terreno della una superficie catastale di 2.290 mq, con accesso possibile da via Campo Grande. In fase di sopralluogo il terreno risultava incolto.



Ortofoto con identificazione del mappale 36



B. Foglio 26 particella 75

Terreno della superficie catastale di 50 mq, con accesso da Via Croce.

L'unità risulta collocata tra due fabbricati esistenti e può di fatto ritenersi pertinenza di uno di essi, in quanto rientra all'interno di un'area con recinzione.



Ortofoto con identificazione del mappale 75





C. Foglio 26 particella 1291

Terreno con una superficie catastale di 11.877 mq, con accesso possibile da via Virginio Lazzari.

Il terreno risulta attualmente destinato a seminativo-prato.



Ortofoto con identificazione del mappale 1291



D.F. Foglio 26 particelle 1496-2329

Terreno avente una superficie catastale di 7.882 mq, con accesso possibile da via Lazzari. Il terreno risulta attualmente condotto in parte a seminativo-prato ed in parte ad oliveto.



Ortofoto con identificazione del mappale 1496-2329



E. Foglio 26 particella 1705

Terreno avente una superficie catastale di 12.425 mq, con accesso possibile da via Virgilio Lazzari. Il terreno risulta attualmente condotto a prato/seminativo.



Ortofoto con identificazione del mappale 1705



2.4. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento alle superfici catastali.

2.5. Consistenze

ID	Foglio	Particella	Destinazione culturale	Superficie (mq)
A	26	36	Terreno	2.290
B	26	75	Seminativo	50
C	26	1291	Seminativo	11.877
D	26	1496	Seminativo	2.265
E	26	1705	Seminativo	12.425
F	26	2329	Seminativo	5.617
Totale				34.524

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/09/2023 (allegato 4) in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

Attuali titolari di diritti

Foglio 26 particelle 75-1291-1496-1499 (ora 2329-2330)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS.

Proprietario in virtù di atto di compravendita (allegato 5) a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 27/06/2007 rep. 234201 racc. 42052 registrato a Perugia in data 25/07/2007 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 26/07/2007 al numero r.g. 25344 r.p.14368.

Dante causa: *OMISSIS*

Foglio 26 particelle 36-1705

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS.

Proprietario in virtù di atto di compravendita (allegato 6) a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 06/05/2008 rep. 237833/44089 registrato a Perugia in data 04/06/2008 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 05/06/2008 al numero r.g. 16302 r.p. 9209.

Dante causa: *OMISSIS*

Precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della sig.ra OMISSIS nata ad Assisi (PG) il 17/04/1926.

4. STATO DI POSSESSO

In seguito al sopralluogo effettuato si rileva che gli immobili al momento attuale risultano condotti dal debitore.

L’accesso agli atti presso gli Uffici preposti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia non ha rilevato la presenza di contratti di locazione per gli immobili del presente lotto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
 - *Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: //*
 - *Atti di asservimento urbanistico:*
 - *Altre limitazioni d’uso:*
- Costituzione di **vincolo consortile** avente ad oggetto, tra gli altri, il mappale 1295 del Foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG), dal quale deriva il mappale 1705 (oggetto del presente lotto) per atto del Notaio Dott. OMISSIS del 29/06/2006 rep.225075 trascritto in data 18/09/2006 ai numeri r.g. 31734 r.p. 19081.

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

- **Iscrizioni:**
- **Ipotecche**

Ipoteca giudiziale del 30/07/2021 r.g. 2641 r.p. 21029

In virtù di decreto ingiuntivo del 25/08/2015 rep. 3862 a favore di MIDI EUROPE SRL C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Importo complessivo 396.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

Ipoteca giudiziale n.2 del 18/06/2021 r.g. 16413 r.p. 2023

In virtù di decreto ingiuntivo del 30/04/2020 rep. 764 a favore di OMISSIS SECURITISATION S.R.L. (C.F. 14521971003) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Importo complessivo 200.000,00 Euro, Importo Capitale 326.224,88 Euro– Gravame riferito agli immobili censiti al foglio 26 mappale 75-1291-1496-1499 (ora 2329-2330) e ad altri immobili non presenti nel lotto.

▪ ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento** trascritto al n. 10 del 23/11/2021 r.g. 31799 r.p. 23338

In virtù di atto giudiziario del 09/11/2021 rep. 3599/2021 a favore di OMISSIS (C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Importo: 396.000,00 Euro - Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

▪ **Altre trascrizioni:** //

▪ **Altre limitazioni d'uso:** //

5.3. Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1. Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2. Usi Civici

Il Comune di Assisi non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Terreni, non sono presenti vincoli di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Indagine urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n.89 rilasciato dal Comune di Assisi in data 16/06/2023 (allegato 7) si rileva la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA:**P.R.G. PARTE STRUTTURALE:**

- 1) Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali (Partt. 36 - 1705 – 1291 – 1496/p – 2329/p - 2330/p - 75);
- 2) Sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati – ambito in consolidamento (Partt. 1496/p – 2329/p - 2330/p).

P.R.G. PARTE OPERATIVA:

- 1) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: TC.t_2 (n. 0151), con previsione di aree per dotazioni funzionali (parcheggi pubblici, verde attrezzato, assi viari ecc.), da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A (Part. 36/p);
- 2) Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità: RE.v - Zona ricompresa nel limite indicativo ambiti di attuazione condizionata prioritaria (aa3.00), (Part. 36/p);
- 3) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: TC.t_2 (n. 0152), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A (Part. 1705/p);
- 4) Zone prevalentemente residenziali in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0097), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1705/p);

- 5) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere - TR.r_2 (n. 0090), con previsione di aree per dotazioni funzionali (parcheggi pubblici, verde attrezzato, assi viari ecc.) da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A (Part. 1705/p);
- 6) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0155), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05) e Luoghi e attrezzature per la cultura e il tempo libero (L.02), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1291/p);
- 7) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0156), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05) e Luoghi e attrezzature per l'istruzione (L.01), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1496/p – 2329/p - 2330/p);
- 8) Aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali: Zona per l'istruzione – scuola materna e dell'obbligo - R.A (Partt. 1496/p – 2329/p - 2330/p);
- 9) Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati: TB.i_1 (Part. 75);
- 10) Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità: RE.v (Part. 1291/p);
- 11) Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle N.T.A. (Part. 1291/p – 1496/p);
- 12) Direttrici viarie di progetto, da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1705/p – 36/p);
- 13) Viabilità (Part. 2329/p).

Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica

Come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica le aree edificabili prevedono anche la realizzazione di parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato ed ulteriori interventi connessi.

Il Regolamento prevede la cessione di superfici da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici; il cui valore viene calcolato in relazione agli abitanti insediabili.

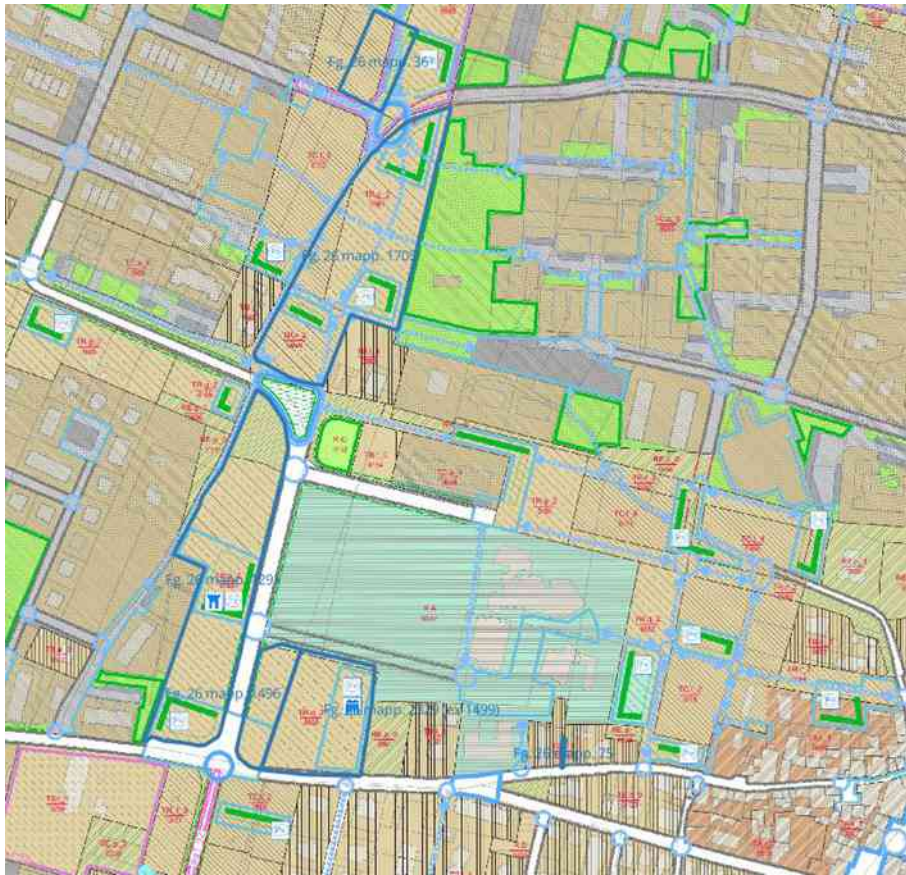
CAPO 3.3. - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**Art. 3.3.1. - Disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali - generalità**

1. Le zone urbane destinate prevalentemente alla residenza previste nel PRG-PS sono caratterizzate nel PRG-PO, con il riconoscimento dei processi di consolidamento e di completamento dei tessuti in atto e delle potenzialità legate alla riqualificazione e alla trasformazione dei luoghi insediati e insediabili.
2. Le zone urbane di cui al comma 1 sono definite nel rispetto degli indirizzi di cui al Capo 3.2 delle NTA del PRG-PS e sono articolate come segue.
 - a) Tessuti e Zone prevalentemente residenziali consolidate e in completamento:
 - a.1. Zone **TB.i_n** *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati.*
 - a.2. Zone **TB.e_n** *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento.*
 - a.3. Zone **TB.r_n** *Tessuti esistenti in consolidamento - ambiti di riqualificazione residenziale.*
 - a.4. Zone **IC.a_n** *Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo.*
 - b) Zone prevalentemente residenziali in trasformazione:
 - b.1. Zone **IC.t_n** *Zone prevalentemente residenziali in trasformazione.*
 - b.2. Zone **TR.r_n** *Zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere.*
 - b.3. Zone **TR.g_n** *Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza ed i servizi.*
 - c) Zone di nuovo impianto:
 - c.1. Zone **IC.n_n** *Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto.*

Estratto art. 3.3.1.- NTA_op_na_01

In base alla L.R. 1/2015 ed al successivo Regolamento Regionale n.2/2015 art.101 si rende obbligatoria la presenza di un piano attuativo “*per interventi relativi a nuovi insediamenti prevalentemente residenziale di cui all' articolo 95, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;*”

In ragione della destinazione urbanistica riportata nel CDU i terreni risultano quindi avere destinazione parzialmente edificabile. Dall'esame dell'estratto del PRG Vigente, dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione, delle Tavole presenti, dell'azzoneamento dei Tessuti e del Quaderno dati con le relative tabelle (allegato 8) è stato possibile rilevare la situazione di seguito riportata.



Estratto PRG Elaborato op.ts.02 – identificazione delle aree

A. Foglio 26 particella 36 (superficie catastale 2.290 mq)

- Porzione di particella, della superficie di circa 1.380 mq, ricadente nel Tessuto “TC.t_2(n.0151)” avente un indice di utilizzazione di 1,100 mc/mq e 0,367 mq/mq, ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L’indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l’incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 12.494 mq.

In ragione ai dati indicati per edificare l’area si rende necessario un piano attuativo che deve interessare più del 50% della superficie del Tessuto in oggetto.

- Porzione di particella, della superficie di circa 910 mq, ricadente in “Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità RE.v”.

B. Foglio 26 particella 75 (superfici catastale 50 mq)

Particella ricadente nel Tessuto “TBi_1 (n.120)” avente un indice di utilizzazione pari a 1,500 mc/mq e di 0,5 mq/mq.



1 Estratto PRG - fg. 26 mappale 36



2 Estratto PRG - Fg.26 mappale 75

C. Foglio 26 particella 1291 (superficie catastale 11.877 mq)

- Porzione di particella, superficie di circa 10.206 mq, ricadente nel Tessuto “TR.g_2 (n.0155)” avente un indice di utilizzazione di 0,100 mc/mq e 0,033 mq/mq, ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L’indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l’incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 10.206 mq.

- Porzione di particella, superficie di circa 1.671 mq, ricadente in Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità: RE.v.

D.F.- Foglio 26 particella 1496 (superficie catastale 2.265 mq) – particella 2329 (superficie catastale 5.617 mq)

- Porzione di particelle, superficie di circa 7.406 mq, ricadente nel Tessuto “TR.g_2 (n.0156)” avente un indice di utilizzazione di 0,100 mc/mq e 0,033 mq/mq ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L’indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l’incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 7.424 mq.

- Porzione di particelle, superficie di circa 476 mq, ricadente in “Aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali: Zona per l’istruzione – scuola materna e dell’obbligo – R.A.

E. Foglio 26 particella 1705 superficie catastale 12.425 mq

- Porzione di particella, superficie di circa 8045 mq, ricadente nel Tessuto “TR.g_2 (n.0097)” avente un indice di utilizzazione di 0,100 mc/mq e 0,033 mq/mq ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L’indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l’incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 8.257 mq.



3 Estratto PRG - fg. 26 mappale 1291



4 Estratto PRG - Fg. 26 mappale 1496-2329



5 Estratto PRG - Fg. 26 mappale 1705

- Porzione di particella, superficie di circa 3.090 mq, ricadente nel Tessuto “TR.r_2 (n.0090)” avente un indice di utilizzazione di 0,220 mc/mq e 0,073 mq/mq ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L'indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l'incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 3.735 mq.

- Porzione di particella, superficie di circa 1.290 mq, ricadente nel Tessuto “TC.t_2 (n.0152)” avente un indice di utilizzazione di 1,100 mc/mq e 0,367 mq/mq ed una condizione perequativa di base pari al 20% della superficie. L'indice di edificabilità può essere innalzato in ragione di condizioni compensative, tra cui l'incremento della quota parte del CF in cessione.

In base al quaderno dati del vigente PRG la superficie classificata del CF (al netto della quota incrementale) è pari a 8.024 mq.

Riepilogo della situazione urbanistica

I dati riportati sono stati rilevati con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, successivamente sono stati visionati gli ulteriori e correlati documenti reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Assisi.

La situazione emersa e precedentemente descritta viene riportata nella tabella seguente. Le superfici sono state calcolate tramite software GIS, pertanto devono ritenersi lievemente arrotondate.

ID	Foglio	Particella	Sup. catastale (mq)	Destinazione Urbanistica	Superficie catastale interessata (mq)
A	26	36	2.290	TC.t_2 (n.0151)	1.380
				RE.v	910
B	26	75	50	TB.i_1	50
C	26	1291	11877	TR.g_2 (n.0155)	10.206
				RE.v	1.671
D	26	1496	2265	TR.g_2 (n.0156)	2.150
				R.A.	115
F	26	2329	5617	TR.g_2 (n.0156)	5.256
				R.A.	361
E	26	1705	12.425	TC.t_2 (n.0152)	1.290
				TR.g_2 (n.0097)	8.045
				TR.r_2 (n.0090)	3.090
			34.524		34.524

7.2. Indagine catastale

I terreni corrispondono con la destinazione catastale indicata.

8. STIMA IMMOBILIARE

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in

una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo"; in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Nel caso di utilizzo di *asking price*, il prezzo di vendita è stato scontato di un opportuno margine di contrattazione.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili con medesima destinazione riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;

- fonti dirette, rappresentate da valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9. VALUTAZIONE

9.1. Esame comparazioni di mercato

Nell'esame delle comparazioni di mercato sono stati presi in considerazione numerosi fattori, nel dettaglio sono stati verificati diversi immobili comparabili andando poi a ricercare le caratteristiche posizionali, l'indice di edificabilità, la natura del terreno ed altre caratteristiche ritenute opportune per il metodo di stima adottato.

Dall'esame dei comparabili si osserva come per terreni edificabili posti in aree limitrofe, o in Comuni adiacenti con simili caratteristiche, si può avere un valore unitario minimo che varia da 15-20 €/mq per terreni in posizioni remote con scarso indice di edificabilità fino ad arrivare a valori unitari richiesti di 120-130 €/mq in zone interessanti e con elevato indice di edificabilità.

Per i terreni destinati ad aree pubbliche si rileva un valore unitario pari ad Euro 10,00.

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
Terreno edificabile, Assisi	2500	105.000	42,00	1,05	44,10
Terreno edificabile, Assisi	1400	80.000	57,14	1	57,14
Terreno edificabile, Assisi	1750	83.000	47,43	1,05	49,80
Valore medio					50,35
Valore adottato					50,00

In ragione di quanto sopra esposto e nel rispetto dei principi del metodo di stima adottato sono stati individuati gli immobili comparabili di seguito, per cui si adotta un valore unitario a 50 €/mq.

9.2. Valore stimato

Il valore espresso di seguito tiene conto del valore di mercato stimato complessivo del lotto, trattandosi di un compendio immobiliare pressoché omogeneo ed unico. Il valore complessivo è stato quindi diviso proporzionalmente tra le particelle in base alla loro superficie catastale.

ID	Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
A	26	36	Terreno	2.290 mq	50,00 €/mq	114.500,00 €
B	26	75	Terreno	50 mq	50,00 €/mq	2.500,00 €
C	26	1291	Terreno	11.877 mq	50,00 €/mq	593.850,00 €
D	26	1496	Terreno	2.265 mq	50,00 €/mq	113.250,00 €
E	26	1705	Terreno	12.425 mq	50,00 €/mq	621.250,00 €
F	26	2329	Terreno	5.617 mq	50,00 €/mq	280.850,00 €
Valore complessivo						1.726.200,00 €

Si stima un valore attuale dell'immobile pari a 1.726.200,00€ per la piena proprietà.

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**Adeguamenti e correzioni della stima**

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	1.726.200,00 €	
<i>Assenza di garanzia (10%)</i>		172.620,00 €
Prezzo base d'asta per la quota del lotto	1.553.580,00 €	
Prezzo base d'asta per la quota del lotto arrotondato	1.554.000,00 €	

LOTTO 2

Terreno in Frazione di Petrignano - Comune di Assisi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno destinato ad “aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali: zona per l'istruzione”, ubicato in Frazione Petrignano del Comune di Assisi.

1.2 Identificazione catastale

Catasto terreni del Comune di Bastia Umbra (PG)

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
26	2330		Seminativo	1	1.378	10,68 €	7,83 €

Immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS ed alla sig.ra OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. OMISSIS.

Da visura catastale storica si rileva che l'unità censita al foglio 26 particella 2330 deriva dalla soppressione della particella 1499 del 19/01/2022 (allegato 10).

1.3 Coerenze

L'unità confina a nord con le particelle 248-30, ad est con la particella 505, a sud con la particella 32 e ad ovest con la particella 27 (allegato 11).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 novembre 2021 (Registro Generale 31799 – Registro Particolare 23338) a favore di Midi Europe srl contro il sig. OMISSIS.

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

L'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio 26 particella 2330 deriva dalla soppressione della particella 1499 foglio 26.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Assisi è un Comune di 27.650 abitanti della provincia di Perugia in Umbria.

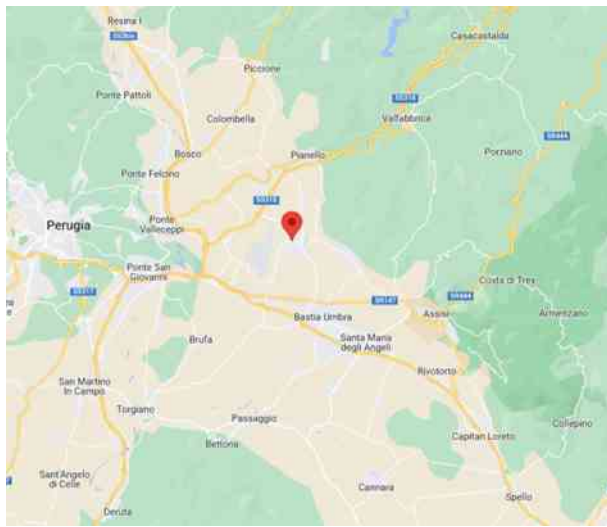
Gli immobili sono ubicati nella Frazione di Petrignano posta a nord-ovest rispetto al centro comunale. I cespiti si trovano prevalentemente in zona limitrofa a via Virginio Lazzari.

La zona è di periferia con sufficiente presenza di servizi primari (scuola, etc), presenta destinazione prevalentemente residenziale, risulta ben collegata dal punto di vista viario

L'accesso ai cespiti è possibile dalla pubblica via.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di servizi primari; buoni i collegamenti viari; buona disponibilità di parcheggi.
<i>Zone limitrofe:</i>	centro comunale 11 km.
<i>Servizi:</i>	I servizi primari sono reperibili nelle vicinanze e in alternativa presso il centro comunale
<i>Collegamenti:</i>	- raccordo SS75 5 km - ospedale (Perugia) 21 km -aeroporto di Sant'Egidio 5 km - capoluogo di provincia 17 km

Localizzazione



2.3 Descrizione dell'immobile

Terreno della superficie catastale di 1.378 mq, ubicato nella Frazione di Petrignano del Comune di Assisi. Il fondo presenta giacitura pianeggiante ed è posto in prossimità dell'istituto scolastico della zona. L'unità è oggetto di atto di cessione bonaria a favore del Comune di Assisi, su di esso è stata realizzata parte della viabilità collegata all'istituto adiacente.



Estratto catastale mappale 2330





2.4 Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento alle superfici catastali.

2.5 Consistenze

ID	Foglio	Particella	Destinazione colturale	Superficie (mq)
A	26	2330	Terreno	1.378
Totale				1.378

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2023 (allegato 12) in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1 Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

Attuali titolari di diritti

Foglio 26 particelle 1499 (ora 2329-2330)

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS.

Proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 27/06/2007 rep. 234201 racc. 42052 registrato a Perugia in data 25/07/2007 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 26/07/2007 al numero r.g. 25344 r.p.14368 (allegato 13).

Dante causa: *OMISSIS*

Precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della sig.ra OMISSIS nata ad Assisi (PG) il 17/04/1926.

4. STATO DI POSSESSO

In seguito a richiesta di accesso atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia, non si rilevano contratti di locazione in essere.

Il terreno risulta attualmente di uso pubblico come da atto di cessione bonaria presente.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
- *Altre limitazioni d'uso:*
- *Altri vincoli*

- Atto di cessione bonaria del 23/07/2021 stipulato tra il Comune di Assisi ed i sig.ri OMISSIS e OMISSIS per una porzione dell'unità censita al Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio 26 particella 1499 (ora particella 2330) per una superficie complessiva di 1.365 mq ed un valore pari ad Euro 13.650,00.

A tale documento hanno fatto seguito gli atti di liquidazione n.1753 del 21/10/2021 e n.592 del 29/03/2022 (allegato 14).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**
- **Ipotecche**

Ipoteca giudiziale del 30/07/2021 r.g. 2641 r.p. 21029

In virtù di decreto ingiuntivo del 25/08/2015 rep. 3862 a favore di MIDI EUROPE SRL C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Importo complessivo 396.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

Ipoteca giudiziale n.2 del 18/06/2021 r.g. 16413 r.p. 2023

In virtù di decreto ingiuntivo del 30/04/2020 rep. 764 a favore di OMISSIS SECURITISATION S.R.L. (C.F. 14521971003) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Importo complessivo 200.000,00 Euro, Importo Capitale 326.224,88 Euro – Gravame riferito agli immobili censiti al foglio 26 mappale 75-1291-1496-1499 (ora 2329-2330) e ad altri immobili non presenti nel lotto.

- **Pignoramenti:**

- Pignoramento trascritto al n. 10 del 23/11/2021 r.g. 31799 r.p. 23338

In virtù di atto giudiziario del 09/11/2021 rep. 3599/2021 a favore di OMISSIS (C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Importo: 396.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

- **Altre trascrizioni: //**
- **Altre limitazioni d'uso: //**

5.3 Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1 Vincoli demaniali

///.

5.3.2 Usi Civici

Il Comune di Assisi non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Terreno, non sono presenti vincoli di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1 Indagine urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n.89 rilasciato dal Comune di Assisi in data 16/06/2023 (allegato 15) si rileva la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. PARTE STRUTTURALE:

- 1) Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali (Partt. 36 - 1705 – 1291 – 1496/p – 2329/p - 2330/p - 75);
- 2) Sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati – ambito in consolidamento (Partt. 1496/p – 2329/p - 2330/p).

P.R.G. PARTE OPERATIVA:

- 1) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: TC.t_2 (n. 0151), con previsione di aree per dotazioni funzionali (parcheggi pubblici, verde attrezzato, assi viari ecc.), da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A (Part. 36/p);
- 2) Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità: RE.v - Zona ricompresa nel limite indicativo ambiti di attuazione condizionata prioritaria (aa3.00), (Part. 36/p);
- 3) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: TC.t_2 (n. 0152), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A (Part. 1705/p);
- 4) Zone prevalentemente residenziali in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0097), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1705/p);

- 5) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere - TR.r_2 (n. 0090), con previsione di aree per dotazioni funzionali (parcheggi pubblici, verde attrezzato, assi viari ecc.) da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1705/p);
- 6) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0155), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05) e Luoghi e attrezzature per la cultura e il tempo libero (L.02), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1291/p);
- 7) Zona prevalentemente residenziale in trasformazione: zona di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili - TR.g_2 (n. 0156), con previsione di Parcheggi pubblici, piazze, verde attrezzato e dotazioni primarie di quartiere (L.05) e Luoghi e attrezzature per l'istruzione (L.01), da attuare con le modalità di cui agli artt. 4.2.5. e 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1496/p – 2329/p - 2330/p);
- 8) Aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali: Zona per l'istruzione – scuola materna e dell'obbligo - R.A. (Partt. 1496/p – 2329/p - 2330/p);
- 9) Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati: TB.i_1 (Part. 75);
- 10) Zona a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale della viabilità: RE.v (Part. 1291/p);
- 11) Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle N.T.A. (Part. 1291/p – 1496/p);
- 12) Direttrici viarie di progetto, da attuare con le modalità di cui all'art. 1.3.9. delle N.T.A. (Part. 1705/p – 36/p);
- 13) Viabilità (Part. 2329/p).

In ragione della destinazione urbanistica riportata nel CDU ed in ragione dell'atto di cessione bonaria riportato al capitolo 5 si evidenzia che il terreno risulta ricadere quasi interamente nella zona indicata al punto *“8) aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali: zona per l'istruzione – scuola materna e dell'obbligo – R.A.”*.

7.2 . Indagine catastale

Si indica la conformità catastale.

8. STIMA IMMOBILIARE

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato



immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo"; in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Nel caso di utilizzo di *asking price*, il prezzo di vendita è stato scontato di un opportuno margine di contrattazione.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili con medesima destinazione riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate da valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9. VALUTAZIONE

9.1 Esame comparazioni di mercato

La valutazione del presente lotto viene effettuata tenendo in considerazione l'atto di cessione bonaria a favore del Comune di Assisi del 23/07/2021, cui si assegna un valore complessivo di 13.650,00 Euro in ragione di una superficie identificata pari a 1.365 mq, ovvero un valore unitario pari a 10 €/mq.

9.2 Valore stimato

ID	Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
A	26	2330	Terreno	1.378 mq	9,906 €/mq	13.650,47 €
Valore complessivo						13.650,47 €

Si stima un valore attuale dell'immobile pari a 13.650,00 € per la piena proprietà.

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	13.650,00 €	
<i>Assenza di garanzia (5%)</i>		682,50 €
Prezzo base d'asta del lotto	12.967,50 €	
Prezzo base d'asta del lotto arrotondato	13.000,00 €	

LOTTO 3

Immobili in via M. Poletti n.30 – Frazione di Ospedalicchio

Comune di Bastia Umbra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un appartamento con cantina, magazzino ed un'autorimessa ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale composto da due unità abitative.

I cespiti si trovano in via Mario Poletti n.30, nella Frazione di Ospedalicchio in Comune di Bastia Umbra.

1.1. Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG)

ID	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita
A	7	1268	4	C/2	1	21 mq	23 mq	39,04 €
B	7	1268	5	C/6	2	18 mq	22 mq	39,97 €
C	7	1268	6	A/3	3	5,5 vani	89 mq	369,27 €

Immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, alla sig.ra OMISSIS (OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e al sig. OMISSIS (OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà. Indirizzo catastale Via Mario Poletti n.30, Comune di Bastia Umbra (allegato 17).

1.2. Coerenze

Il mappale 1268 confina a nord con la Strada Regionale n.147, ad est con la particella 47, a sud con le particelle 1419-1420-1421-1422 e ad ovest con le particelle 250 e 1488 (allegato 18).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 novembre 2021 (Registro Generale 31799 – Registro Particolare 23338) a favore di Midi Europe srl contro il sig. OMISSIS.

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

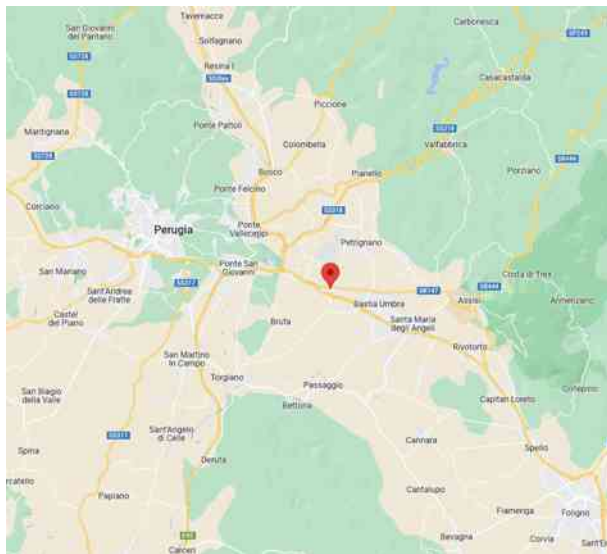
2.2. Descrizione del contesto di zona

Bastia Umbra è un Comune di 21.190 abitanti della provincia di Perugia in Umbria, situato nella Valle Umbra, tra Perugia ed Assisi, lungo il fiume Chiascio.

Gli immobili del lotto sono ubicati in via Mario Poletti n.30, nella Frazione di Ospedalicchio. La zona è posta a nord-ovest rispetto al centro comunale da cui dista circa 4 km. Nel complesso risultano buoni sia i collegamenti viari sia i collegamenti ferroviari.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di servizi primari; buoni i collegamenti viari grazie alla vicinanza dello svincolo della superstrada SS75.
<i>Zone limitrofe:</i>	centro comunale 4 km, Frazione Collestrada (Comune di Perugia) 3 km.
<i>Servizi:</i>	I servizi primari sono reperibili nelle vicinanze e in alternativa presso il centro comunale
<i>Collegamenti:</i>	- raccordo SS75 1 km - ospedale di Perugia 17 km - capoluogo di provincia 12 km

Localizzazione



2.3. Descrizione dell'immobile

Appartamento con cantina, autorimessa e magazzino ubicati in un edificio elevato su due piani fuori terra ed uno interrato, completa l'unità un annesso posto nella corte pertinenziale comune e costituito da più subalterni catastali.

Il fabbricato, edificato in epoca non recente presenta finiture esterne intonacate e tinteggiate al civile e tetto con struttura a falde.

L'annesso presenta struttura in muratura, finiture esterne intonacate e tinteggiate e tetto con struttura a falde inclinata.

L'accesso è possibile direttamente dalla pubblica via.



Immagine satellitare con sovrapposizione catastale



Immagine satellitare



Esterno



Esterno



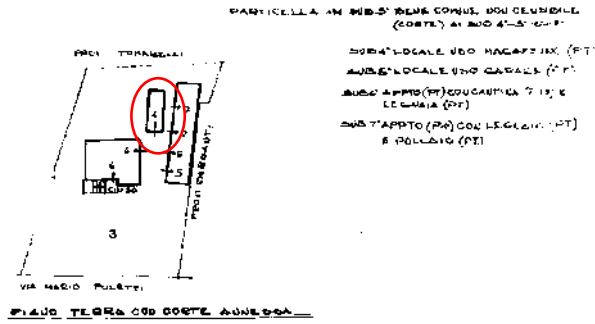
Esterno



Esterno

A. Magazzino (foglio 7 particella 1268 sub.4)

Magazzino al piano terra posto in origine sul retro del fabbricato ed attualmente non presente, demolito.



Estratto elaborato planimetrico

Ortofoto – anno 2023



Stato attuale

Stato attuale

B. Autorimessa (foglio 7 particella 1268 sub.5)

Autorimessa al piano terra, parte di un più ampio annesso in muratura sito nella corte pertinenziale nel retro del fabbricato principale. L'unità si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso acceso tramite basculante in metallo.



Esterno

Esterno



Interno



Interno

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Apparentemente buone	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Muratura	(materiale) Cemento	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) laterocemento	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) Buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	(Tipologia) basculante	(materiale) Metallo
Manto di copertura	(materiale) Pannelli sandwich	(condizioni): Sufficienti
Pareti esterne	(materiale) Mutatura - tinteggiate	(condizioni): normali
Pavim. Interna:	(materiale) cemento	(condizioni): sufficienti

Impianti

Elettrico	(tipologia) fuori-traccia	(tensione) 220
	(condizioni) sufficienti	(conformità) apparentemente conforme
Idrico	(alimentazione) presente	(rete di distribuzione) acquedotto
	(condizioni) sufficienti	
Termico:	(tipologia) assente	(condizioni) n.d.
	(alimentazione) n.d.	(conformità) n.d.

C. Abitazione (foglio 7 particella 1268 sub.6)

Appartamento al piano terra ed al piano interrato del corpo di fabbrica principale.

L'unità si compone di ingresso/corridoio, cucina sala, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle di gres, gli infissi in legno e le persiane in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati tramite caldaia a metano installata al piano interrato.

Al momento del sopralluogo all'interno sono in corso lavori di manutenzione straordinaria che riguardano le tinteggiature interne ed una parte dell'impianto elettrico. Si rileva anche la presenza di un'apertura interna che collega un vano con altro locale della medesima unità.



Esterno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno

L'unità si compone inoltre di una cantina al piano primo sotto-strada e di un magazzino sito nell'annesso al piano terra adiacente il subalterno 5.



Cantina – piano interrato



Cantina – piano interrato



Cantina – piano interrato



Magazzino – annesso piano terra



Magazzino – annesso piano terra



Magazzino – annesso piano terra

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Apparentemente buone	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Muratura	(materiale) Cemento	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) laterocemento	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) Buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	(Tipologia) doppia anta a battente	(materiale) Alluminio
Manto di copertura	(materiale) Tegole	(condizioni): Sufficienti
Pareti esterne	(materiale) Tinteggiate	(condizioni): normali

Pavim. Interna:	(materiale) piastrelle di gres	(condizioni): sufficienti
------------------------	--------------------------------	---------------------------

Impianti

Elettrico	(tipologia) sotto-traccia	(tensione) 220
	(condizioni) sufficienti	(conformità) n.d.
Idrico	(alimentazione) presente	(rete di distribuzione) acquedotto
	(condizioni) sufficienti	
Termico:	(tipologia) presente	(condizioni) mediocri
	(alimentazione) metano	(conformità) n.d.

2.4. Note

Dalle informazioni reperite la corte esterna, censita al foglio 7 particella 1268 subalterno 3 quale bene comune non censibile, risulta di uso comune per i subalterni 4-5-6-7.

2.5. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

2.6. Consistenze

ID immobile	Descrizione	Superficie misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
A	<i>Fg. 7 p.lla 1268 sub.4 cat. C/2</i>				
	Annesso - magazzino	Esterna lorda	0	0	0
B	<i>Fg. 12 p.lla 1268 sub.5 cat. C/6</i>				
	Autorimessa	Esterna lorda	22	0,5	11
C	<i>Fg. 12 p.lla 1268 sub.6 cat. A/3</i>				
	Abitazione	Esterna lorda	79	1	79,00
	Cantina	Esterna lorda	24	0,25	6,00
	Magazzino	Esterna lorda	16	0,25	4,00
					89,00

Documentazione: planimetria catastale, elaborato grafico progettuale, rilievo metrico in loco.

Per l'unità censita al subalterno 4 si indica una superficie pari a 0 (zero) in quanto demolita.

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agencia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/09/2023 (allegato 19) in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

Attuali titolari di diritti

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

Proprietari in virtù di successione in morte di OMISSIS - denuncia di successione numero 86 volume 841 trascritta a Perugia in data 13/07/1996 ai numeri r.g. 13350 r.p. 9335. Dalla certificazione notarile agli atti del 14/12/2021 si rileva che per tale successione non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Dante causa: *De cuius OMISSIS*

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Proprietario in virtù di successione in morte di OMISSIS - denuncia di successione numero 2557720 volume 88888 trascritta a Perugia in data 05/07/2022 ai numeri r.g. 20108 r.p. 14368.

Dante causa: *De cuius OMISSIS*

Precedenti proprietari

- OMISSIS (C.F. OMISSIS,) titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Proprietaria in virtù di successione in morte di OMISSIS - denuncia di successione numero 86 volume 841 trascritta a Perugia in data 13/07/1996 ai numeri r.g. 13350 r.p. 9335. Dalla certificazione notarile agli atti del 14/12/2021.

Dante causa: *De cuius OMISSIS*

4. STATO DI POSSESSO

In seguito al sopralluogo ed all'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia (allegato 20) è stata rilevata la presenza di due contratti di locazione con indicazione del sig. OMISSIS quale affittuario.

Nel documento prodotto dall'Agenzia delle Entrate si indica che il testo dei contratti di locazione è conservato da parte del richiedente; in contratti sono stati quindi richiesti al debitore che li ha forniti.

Di seguiti i documenti rilevati:

- foglio 7 part. 1268 sub.4 e 5 (allegato 21), contratto di locazione n. 3706 serie 3T stipulato in data 11/04/2023 e registrato in data 12/04/2023 con decorrenza dal 01/05/2023 al 30/04/2027.

Il contratto risulta successivo rispetto alla data del pignoramento.

Il contratto si riferisce anche all'unità censita al foglio 4 particella 1268 sub.7, non oggetto del presente pignoramento.

- foglio 7 part. 1268 sub.6 (allegato 22), contratto di locazione n. 7801 serie 3T stipulato in data 01/08/2021 e registrato in data 10/08/2021 con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2025.

Il contratto risulta antecedente rispetto alla data del pignoramento.

Nel contratto (art.1) si riporta che questo “si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2)”.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
- *Altre limitazioni d'uso:*

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

- **Iscrizioni:**
- **Ipotecche**

Ipoteca giudiziale del 30/07/2021 r.g. 2641 r.p. 21029

In virtù di decreto ingiuntivo del 25/08/2015 rep. 3862 a favore di MIDI EUROPE SRL C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Importo complessivo 396.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

- ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento** trascritto al n. 10 del 23/11/2021 r.g. 31799 r.p. 23338

In virtù di atto giudiziario del 09/11/2021 rep. 3599/2021 a favore di OMISSIS (C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Importo: 396.000,00 Euro - Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

- **Altre trascrizioni: //**
- **Altre limitazioni d'uso: //**

5.3. Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1. Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2. Usi Civici

Il Comune di Bastia Umbra non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Terreni, non sono presenti vincoli di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Indagine Edilizia

Accessi atti presentato presso i Pubblici Uffici del Comune di Basuta Umbra in data 26/05/2023 prot. n. 19442.

Dall'esame della documentazione disponibile sono emersi i seguenti titoli edilizi (allegato 23):

- Concessione Edilizia n.262 del 28/02/1977 per completamento fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 16 prot. n. 12042 del 06/01/1978 per varianti estetiche casa d'abitazione;

- Richiesta rinnovo di licenza edilizia per realizzare le opere in origine di cui alla Concessione n.262 del 1977 anziché le opere in variante;
- Concessione Edilizia n.365 prot. n. 15809 del 14/10/1987 per recinzione;
- Concessione Edilizia n.405 prot. n. 18492 del 06/11/1989 per rinnovo Concessione Edilizia n. 365/1987;
- Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prat. n. 674 prot n. 13/03/1986 per “costruzione con struttura metallica di una scala esterna posta sul prospetto sud, costruzione con muratura di tufo e copertura di eternit di annessi adibiti a pollaio, ripostiglio, legnaia e garage, realizzazione di manufatto in lamiera zincata adibito a magazzino, realizzazione nel piano scantinato del fabbricato principale mediante sterro del terreno di un locale adibito a cantina raggiungibile da una scala esterna”.

L'autorizzazione veniva concessa ad esclusione della baracca in lamiera, oggi demolita.

Il fabbricato non è coerente con quanto riportato né alla C.E. n. 262 del 1977 né alla C.E. n.16 del 1978; tuttavia nella pratica di Condono Edilizio si riporta la documentazione fotografica esterna del fabbricato ed anche la planimetria catastale, quest'ultima agli atti dal 12/10/1985, che risultano coerenti con lo stato dei luoghi: L'elaborato grafico allegato al condono riporta tuttavia un'apertura finestrata del sub.6 in un altro lato del medesimo vano mentre il resto è coerente con gli altri documenti presenti nella pratica.

Nella cartella edilizia dei titoli rilasciati si rileva il prot. 11112 del 24/10/1978 relativa alla richiesta di autorizzazione abitabilità, tuttavia non è stato rinvenuto il relativo certificato.

Al momento attuale sembrerebbero in corso dei lavori di manutenzione straordinaria che riguardano la tinteggiatura interna, la manutenzione di alcuni infissi, parte degli impianti oltre ad alcune opere che hanno prodotto una diversa disposizione interna di alcuni locali. Quest'ultima opere sembrerebbe più recente rispetto ai titoli autorizzativi presenti. Per le opere in corso, in fase di accesso atti ed in fase di sopralluogo, non è stato rilevato alcun titolo edilizio.

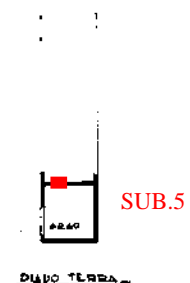
Nel dettaglio il **subalterno 4**, rappresenta il box in lamiera zincata che non risultava autorizzato nella pratica di condono edilizio e che risulta di fatto demolito.

Il **subalterno 5** presenta un'apertura interna che lo rende comunicante con il locale magazzino di pertinenza del **subalterno 6**.

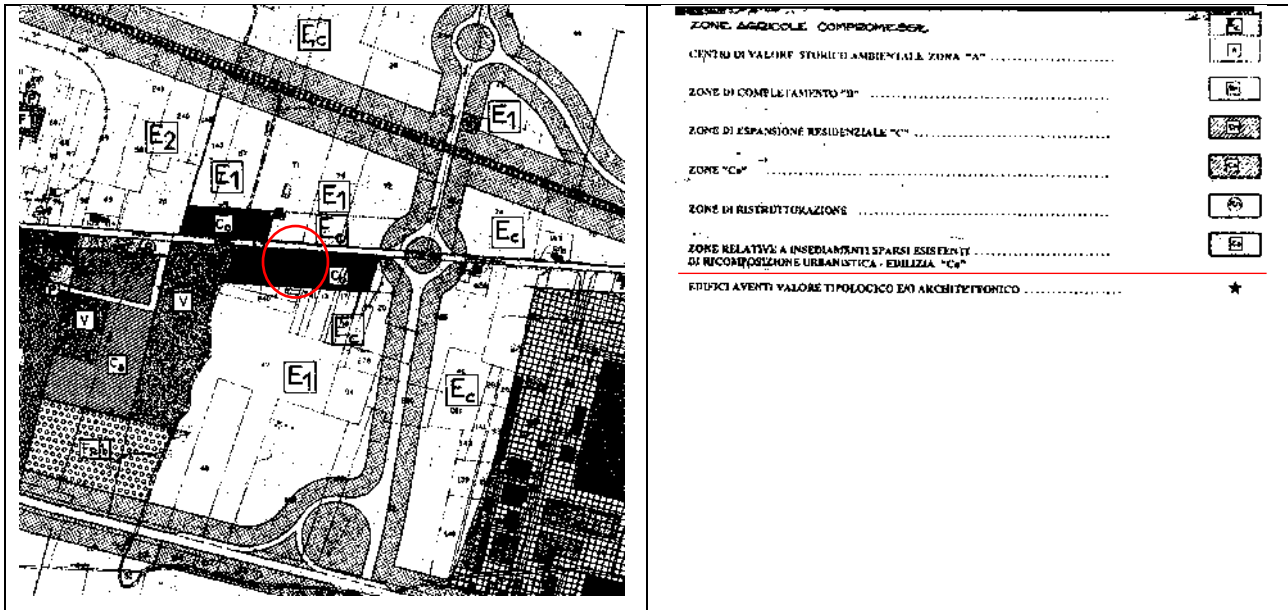
Il **subalterno 6** presenta una diversa disposizione interna di un vano all'interno dell'abitazione, oltreché la medesima apertura interna già indicata in riferimento al subalterno 5.

Per tali opere dovrà essere presentata una pratica in sanatoria presso i Pubblici Uffici di competenza, per cui si stima un costo di Euro 4.000,00.

7.2. Indagine urbanistica



Dall'esame della cartografia reperibile presso il sito istituzionale del Comune di Bastia Umbra si rileva che l'area interessata ricade in zona "C₀", ovvero "zone relative a insediamenti sparsi esistenti di ricomposizione urbanistica-edilizia".



7.3. Situazione catastale

In ragione di quanto rilevato in fase di sopralluogo e di quanto evidenziato nel capitolo relativo alla conformità edilizia, il subalterno 4 non è più esistente e dovrà essere soppresso in Catasto. I subalterni 5 e 6 dovranno essere adeguati allo stato dei luoghi ed allo stato autorizzato in seguito alla pratica edilizia indicata al cap. 7.1, con particolare riferimento alla planimetria catastale.

Per tale operazione si stima un costo pari ad Euro 1.000,00.

8. STIMA IMMOBILIARE

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato

rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo"; in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Nel caso di utilizzo di *asking price*, il prezzo di vendita è stato scontato di un opportuno margine di contrattazione.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili con medesima destinazione riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate da valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9. VALUTAZIONE

9.1. Esame comparazioni di mercato

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
Abitazione, Bastia Umbra	69	80.000	1.159,42	0,85	985,51
Abitazione, Bastia Umbra	75	48.000	640,00	1,1	704,00
Abitazione, Bastia Umbra	90	73.000	811,11	1	811,11
Abitazione, Bastia Umbra	103	90.000	873,79	1	873,79
Valore medio					843,60
Valore adottato					850,00

Il valore unitario rilevato è stato parametrato tenendo in considerazione le caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche degli immobili comparabili; gli immobili individuati quali comparabili appartengono alla medesima categoria del cespite in valutazione. In base a quanto sopra esposto si adotta un valore unitario di 850 €/mq.

9.2. Valore stimato

9.3. Riepilogo Valori stimati

ID	Foglio	Particella	Sub.	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
A	7	1268	4	Magazzino	0	850 €/mq	0,00 €
B	7	1268	5	Autorimessa	11	850 €/mq	9.350,00 €
C	7	1268	6	Abitazione con annessi	89,00	850 €/mq	75.650,00 €
							85.000,00 €

Si stima un valore attuale dell'immobile pari a 85.000,00€ per la piena proprietà.

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	85.000,00 €	
Regolarizzazioni indicate al cap.7		5.000,00 €
<i>Assenza di garanzia per vizi (10%)</i>		8.500,00 €
Prezzo base d'asta	71.500,00 €	
Prezzo base d'asta per la quota del lotto (1/3)	23.833,33 €	
<u>Prezzo base d'asta per la quota del lotto (1/3) arrotondato</u>	23.900,00 €	

LOTTO 4

Terreni in Strada Regionale 147, Frazione Collestrada – Comune di Perugia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da terreni agricoli a giacitura pianeggiante posti in Frazione Collestrada, Comune di Perugia, in zona compresa tra la Strada Statale 75 e la Strada Regionale 147 in prossimità dello svincolo Collestrada.

1.1 Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG)

ID	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
A	295	128		Semin Arobr	1	2.550	25,50 €	14,49 €
B	295	237		Semin Arbor	1	1.900	18,64 €	10,79 €
C	295	1242		Seminativo	1	3.265	32,04 €	18,55 €
D	295	1245		Seminativo	2	3.810	37,39 €	21,64 €

- Fig. 295 particelle 128-237

Immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione legale con la sig.ra OMISSIS e alla sig.ra OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione legale con il sig. OMISSIS.

- Fig. 295 particelle 1242-1245

Immobili intestati catastalmente al sig. OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in comunione legale con la sig.ra OMISSIS (allegato 25).

1.2 Coerenze

Il corpo confina a nord con la SR147 e le particelle 1231-1234-132-133, ad est con le particelle 1310-1633-218, a sud con la SS75 e le particelle 1243-1233 e ad ovest con la particella 1231 (allegato 26).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 novembre 2021 (Registro Generale 31799 – Registro Particolare 23338) a favore di Midi Europe srl contro il sig. OMISSIS.

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Perugia è un Comune di 161.375 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, e della Regione Umbria.

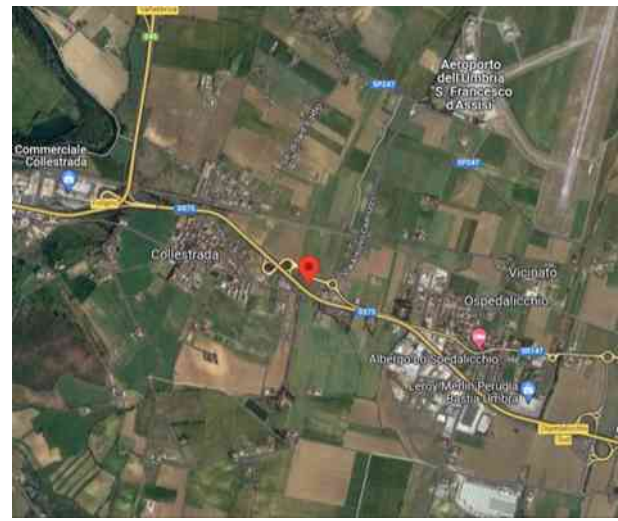
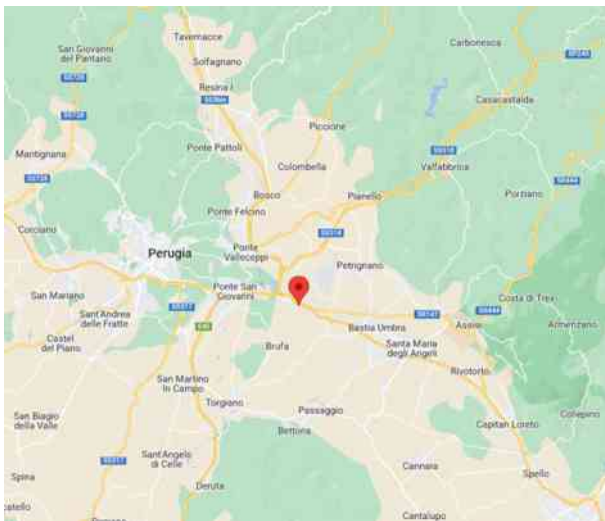
Gli immobili sono ubicati nella Frazione di Collestrada, in prossimità dello svincolo della SS75 e della SR147.

La zona si trova a sud est rispetto al centro comunale, risulta avere destinazione prevalentemente residenziale con presenza di insediamenti agricoli destinati perlopiù a terreni seminativi.

L'accesso ai cespiti è possibile dalla pubblica via.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di servizi primari; buoni i collegamenti viari grazie alla vicinanza dello svincolo della superstrada SS75.
<i>Zone limitrofe:</i>	centro comunale 10 km, Comune di Bastia Umbra 7 km.
<i>Servizi:</i>	I servizi primari sono reperibili nelle vicinanze e in alternativa presso il centro comunale
<i>Collegamenti:</i>	- raccordo SS75 0,5 km - ospedale 14 km - aeroporto di Sant'Egidio 2 km

Localizzazione



2.3 Descrizione dell'immobile

Terreni - foglio 295 particelle 128-237-1242-1245

Terreni agricoli a giacitura pianeggiante, attualmente coltivati a prato/semintivo estesi per una superficie complessiva di 11.525 m.

I terreni formano un corpo unico di forma piuttosto regolare, si rileva una scarsa presenza di scheletro ed una tessitura di medio impasto che consentono un livello di fertilità medio-alto.



Ortofoto con sovrapposizione catastrale



Ortofoto



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

2.4 Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento alla superficie catastale.

2.5 Consistenze

ID	Foglio	Particella	Destinazione culturale	Superficie (mq)
A	295	128	Seminativo	2.550
B	295	237	Seminativo	1.900
C	295	1242	Seminativo	3.265
D	295	1245	Seminativo	3.810
Totale				11.525

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/09/2023 (allegato 27) in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1 Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

Attuali titolari di diritti

Foglio 295 particelle 128-237

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Proprietari in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 25/05/2009 rep. 242197/46440 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/02/2010 al numero r.g. 4121 r.p.2482 (allegato 28).

Dante causa: *OMISSIS e OMISSIS*

Foglio 295 particelle 1242-1245

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS) titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in qualità di coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Proprietari in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 11/12/1992 rep. 99249 racc.15105 registrato a Perugia in data 30/12/1992 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 08/01/1993 al numero r.g. 374 r.p. 310 (allegato 29).

Dante causa: *OMISSIS*

Precedenti proprietari

Foglio 295 particelle 128-237

- Al ventennio gli immobili erano di proprietà dei sig.ri OMISSIS, nato a Valfabbrica il 27/01/1939 e della sig.ra OMISSIS, nata a Gubbio il 24/07/1942, in parti uguali tra loro in regime di comunione legale dei beni.

4. STATO DI POSSESSO

In seguito al sopralluogo effettuato si rileva che gli immobili risultano condotti dalla proprietà.

L'accesso agli atti presso gli Uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia non ha prodotto alcun risultato per gli immobili del lotto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
- *Altre limitazioni d'uso:*

- **Servitù di metanodotto**, trascritta in data 03/04/1976 numero 1304/5303 e numero 4452/4101 a carico dell'u.i. censita al Catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 295 mappale 128 a favore di SNAM spa.

- **Servitù di metanodotto**, trascritta in data 23/08/1995 ai numeri r.g. 17376 r.p. 12313 e numero 4452/4101 a carico dell'u.i. censita al Catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 295 mappale 128 a favore di SNAM spa.

- **Servitù di passaggio**, trascritta in data 11/08/2066 r.g. 28980 r.p. 17326 a carico dell'u.i. censita al Catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 295 mappale 1245 a favore del Demanio dello Stato.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

▪ **Iscrizioni:**

▪ **Ipotecche**

Ipoteca giudiziale del 30/07/2021 r.g. 2641 r.p. 21029

In virtù di decreto ingiuntivo del 25/08/2015 rep. 3862 a favore di MIDI EUROPE SRL C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Importo complessivo 396.000,00 Euro – Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

Ipoteca giudiziale n.2 del 18/06/2021 r.g. 16413 r.p. 2023

In virtù di decreto ingiuntivo del 30/04/2020 rep. 764 a favore di OMISSIS SECURITISATION S.R.L. (C.F. 14521971003) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Importo complessivo 200.000,00 Euro, Importo Capitale 326.224,88 Euro – Gravame riferito agli immobili alle uu.ii. censite al foglio 295 particelle 128-237 e ad immobili non presenti nel lotto.

▪ **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** trascritto al n. 10 del 23/11/2021 r.g. 31799 r.p. 23338

In virtù di atto giudiziario del 09/11/2021 rep. 3599/2021 a favore di OMISSIS (C.F. 02560040236) contro OMISSIS (OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Importo: 396.000,00 Euro - Gravame riferito agli immobili del presente lotto ed et al.

▪ **Altre trascrizioni: //**

▪ **Altre limitazioni d'uso: //**

5.3 Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1 Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2 Usi Civici

Il Comune di Perugia non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Terreni, non sono presenti spese ne vincoli di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1 Situazione urbanistico-edilizia

In base al certificato di Destinazione Urbanistica n.249/23 rilasciata dal Comune di Perugia in data 25/05/2023 (allegato 30) i terreni oggetto del lotto ricadono in Area Agricola “Eb1” (art.59 del TUNA). Dal sopracitato Certificato si rileva inoltre che l’area è soggetta a Vincolo aeroportuale di cui al DPGR n.581/91, gruppi filari e piante sparse (art.50 del TUNA) e connettività frammenti (art.82 del TUNA). La destinazione d’uso al momento del sopralluogo risulta coerente con quanto indicato.

7.2 Situazione catastale

Terreni a destinazione agricola, coerenti con quanto indicato nella documentazione catastale.

8. STIMA IMMOBILIARE

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Dichiarazione dell’approccio di valutazione

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”; in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell’immobile finito

suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Nel caso di utilizzo di *asking price*, il prezzo di vendita è stato scontato di un opportuno margine di contrattazione.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili con medesima destinazione riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate da valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9. VALUTAZIONE

9.1 Esame comparazioni di mercato

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
Terreno, Cannara	12725	23.500	1,85	1,1	2,03
Terreno, Assisi	51000	152.000	2,98	0,95	2,83
Terreno, Spello	13500	36.100	2,67	0,95	2,54
Valore medio					2,47
Valore adottato					2,5

Il valore unitario rilevato è stato parametrato tenendo in considerazione le caratteristiche estrinseche, intrinseche e posizionali e produttive degli immobili comparabili; gli immobili individuati quali comparabili appartengono alla medesima categoria del cespite in valutazione. In base a quanto sopra esposto si adotta un valore unitario di 2,5 €/mq.

9.2 Valore stimato

ID	Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
A	295	128	Terreno	2.550 mq	2,50 €/mq	6.375,00 €
B	295	237	Terreno	1.900 mq	2,50 €/mq	4.750,00 €
C	295	1242	Terreno	3.265 mq	2,50 €/mq	8.162,50 €
D	295	1245	Terreno	3.810 mq	2,50 €/mq	9.525,00 €
Valore complessivo						28.812,50 €

Si stima un valore attuale dell'immobile pari a 28.812,50 Euro per la piena proprietà.

10.DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	28.812,50 €	
<i>Assenza di garanzia (10%)</i>		2.881,25 €
Prezzo base d'asta del lotto	25.931,25 €	
Prezzo base d'asta del lotto arrotondato	25.900,00 €	

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Spoleto, lì 9 ottobre 2023

L'esperto
Dott. Agr. Filippo Broccolo

ALLEGATI

1. Comunicazione di invio alle parti

LOTTO 1

2. Documentazione catastale – visure
3. Documentazione catastale – estratto di mappa
4. Visura ipo-catastale
5. Atto di provenienza
6. Atto di provenienza
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Estratti Piano Regolare Generale del Comune di Assisi
9. Documentazione fotografica

LOTTO 2

10. Documentazione catastale – visure
11. Documentazione catastale – estratto di mappa
12. Visura ipo-catastale
13. Atto di provenienza
14. Atto di cessione bonaria
15. Certificato di Destinazione Urbanistica
16. Documentazione fotografica

LOTTO 3

17. Documentazione catastale – visure e planimetrie
18. Documentazione catastale – estratto di mappa
19. Visura ipo-catastale
20. Accesso atti Agenzia delle Entrate –contratto di locazione
21. Contratto di locazione - fg.7 p.lla 1268 sub.4-5
22. Contratto di locazione - fg.7 p.lla 1268 sub.6
23. Accesso atti Comune di Bastia Umbra - edilizia
24. Documentazione fotografica

LOTTO 4

25. Documentazione catastale – visure
26. Documentazione catastale – estratto di mappa
27. Visura ipo-catastale
28. Atto di provenienza
29. Atto di provenienza
30. Certificato di Destinazione Urbanistica
31. Documentazione fotografica