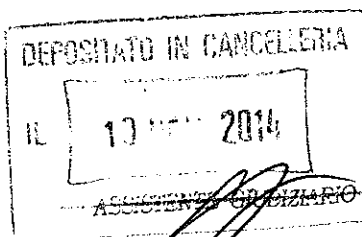


**TRIBUNALE DI PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**PERIZIA E VALUTAZIONE TECNICA DI
BENI IMMOBILI**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. N.259/2013
promossa da **OMISSIS** con sede in _____
contro Sig. **OMISSIS** Perugia il
C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a
il C.F. **OMISSIS**, entrambi
residenti in Comune di **OMISSIS**,
Beni immobili terreni e fabbricati
situati in Comune di Marsciano (PG) Frazione Spina -
Vocabolo Cotoni, 20.

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Arianna DE MARTINO, disponeva la comparizione del CTU Geom. Ferrero Rossi per l'udienza del 10/06/2014 di cui il sottoscritto veniva nominato per la valutazione dei beni immobili riferiti alla suddetta procedura R.G. 259/2013 contro **OMISSIS**

Il suddetto incarico prevede la valutazione di beni immobili intestati ai Sig. **OMISSIS** e **OMISSIS** e più specificatamente:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 Sig. **OMISSIS** su immobili situati in Comune di Marsciano, Frazione Spina - Vocabolo Cotoni 20 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio _____ Particella _____ sub. _____, Particella _____ sub. _____, Particella _____ sub. _____, Particella _____ sub. _____.

Cod. Fisc. RSS FRR 58T06 G478D - P.IVA 00745490540

- diritti di piena proprietà 1/1 Sig.ra OMISSIS su immobili distinti al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio Particella sub. - Catasto Terreni Foglio Particella di Mq. 160,00 e Particella di Mq. 480,00.

Si precisa, che l' unità immobiliare di proprietà della Sig.ra OMISSIS distinta al Comune di Marsciano Foglio particella sub deriva da denuncia di variazione, presentata presso Agenzia Territorio di Perugia Prot. N. PG0004767 del 13/01/2014, per soppressione e fusione delle unità distinte al Foglio Particella sub. = :

Ai suddetti immobili di proprietà dei Sig.ri OMISSIS e competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comune dei fabbricati, sull' area di sedime e sulla corte comune circostante, individuate come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano, Foglio Particella sub.
(corte) bene comune non censibile.

Le unità immobiliari risultano essere di vecchia costruzione anni 60, come si è potuto verificare tramite il Comune di Marsciano, risultano esserci Concessioni Edilizie, permessi a costruire, SCIA risalenti al 1993 - 2004 per eseguire dei lavori di ristrutturazione, adeguamento e suddivisioni di unità immobiliari interne.

Il sottoscritto CTU dava inizio alle procedure peritali in data 01/07/2014 presso il proprio studio per prendere visione dei documenti in possesso ed eseguire un' accurata cernita dei documenti mancanti da richiedere presso i rispettivi beni immobili.

Successivamente si eseguivano dei sopralluoghi, presso l' unità immobiliare, in tutto per visionare, identificare e valutare i rispettivi beni immobili, definendo i criteri e le metodologie, la loro conformità urbanistica e il loro stato di fatto attuale, per farsi di poter dare una corretta valutazione e una reale descrizione dei suddetti beni immobili.

Gli immobili sono stati oggetto di un accurato sopralluogo, rivelando le loro caratteristiche strutturali, la loro ubicazione, la loro commercializzazione.

L' intero compendio è ubicato in Comune di Marsciano (PG), Frazione di Spina - Vocabolo Cotoni, situato in aperta campagna, troviamo la proprietà percorrendo la strada Comunale che dalla Frazione di Spina prosegue verso la Frazione di Olmeto per proseguire poi verso la cittadina di Marsciano.

L' intero compendio immobiliare è costituito da un fabbricato principale residenziale suddiviso in tre appartamenti, elevato su due piani fuori terra, piano terra rialzato e piano primo, da due annessi esterni ed un pozzo, il tutto riconducibile catastalmente al Foglio Particella con i sub. - - - - e sub. area pertinenziale esterna al fabbricato, terreni agricoli situati in adiacenza al compendio principale distinti al Catasto Terreni al Foglio Particelle - di complessivi Mq. 640,00.

PERIZIA E RELAZIONE TECNICA

- A) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MARSCIANO, FRAZIONE SPINA - VOCABOLO COTONI, 20
- B) CRITERI, METODI E VALUTAZIONE BENE IMMOBILE;
- C) AGGIORNAMENTI IPOTECHE;
- D) DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA;
- E) DOCUMENTAZIONE CONCESSIONI EDILIZIE AGIBILITA';
- F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare in oggetto composto da fabbricato principale residenziale, costituito da un piano terra e primo suddiviso al suo interno in tre appartamenti residenziali ed accessori (cantina, ripostigli, garage) essendo di vecchia costruzione la sua struttura portante (pareti perimetrali esterne e divisori interni) è realizzato in muratura con solaio intermedio e solaio di copertura in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, ad oggi l' immobile risulta essere in un buono stato di conservazione in quanto risultano essere stati eseguiti lavori di ristrutturazione sia interni che esterni con Concessione Edilizia N.983/93 seguita da permesso a costruire N.2887/2004 riferito a ristrutturazione interna realizzazione di due unità abitative e successiva SCIA protocollo 0033307 del 04/12/2013.

Risulta essere anche in possesso di certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Marsciano N.68/47-1993 dove si rendono agibili le tre unità residenziali ed i rispetti accessori (si allega copia certificato di abitabilità e rispettive concessioni edilizie).

Ogni unità abitativa risulta essere indipendente dalle altre, sia come fornitura di energia elettrica, impianto termico e fornitura di acqua calda e fredda.

Le tre unità residenziali possiedono ognuno la propria caldaia autonoma, per riscaldamento e fornitura di acqua calda.

L' impianto elettrico risulta adeguato alle normative ad oggi vigenti.

I materiali impiegati al loro interno risultano essere di buona qualità come pavimenti e rivestimenti in cotto smaltato, infissi esterni in legno in parte con sportelloni di chiusura, ogni appartamento ha il proprio accesso indipendente.

I due annessi esterni distaccati dal fabbricato principale, ed indipendenti si trovano ad oggi in un buono stato di conservazione, costituiti da struttura portante in muratura e sovrastante copertura in latero cemento, internamente con pavimentazione di tipo industriale, sono forniti sia di impianto elettrico ed acqua.

Fa parte dell' intero compendio immobiliare, un pozzo per fornitura di acqua, di cui catastalmente è inserito insieme ad uno degli annessi contraddistinto catastalmente con il sub.

L' intero compendio immobiliare, unità abitative N.3 annessi N.2 e pozzo, ricade all' interno di un' unica particella di terreno, catastalmente individuata al Foglio Particella e classificata come bene comune indiviso non censibile, pertanto ogni unità abitativa e gli stessi annessi hanno la loro quota di proprietà all' interno della suddetta particella.

Fanno parte della proprietà, due piccole particelle di terreno indipendenti dal compendio principale, distinte al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio Particella - di complessivi Mq. 640,00, tramite lo strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Marsciano si è potuto riscontrare che detto terreno, risultano classificati come terreno agricolo seminativo.

Dopo aver identificato, descritto e suddiviso i vari immobili che comprendono l' intera proprietà, si può dedurre che l' intero compendio, essendo formato da più immobili indipendenti tra di loro, unica eccezione rimane in Comune l' area di pertinenza circostante, come bene comune particella .

Si può dedurre di avvenire alla formazione di quattro (4) lotti di vendita, rispettivamente contraddistinguendo ciascun lotto di vendita con i propri estremi catastali e le proprie caratteristiche urbanistiche.

Annessi indipendenti N.2 più pozzo, contraddistinti al Catasto fabbricati al Foglio Particella sub. e

Risultano essere indipendenti dal fabbricato principale adibito a residenze anche catastalmente possiedono un proprio subalterno indipendente dalle unità immobiliari in precedenza descritte.

I due annessi ad oggi sono adibiti, il primo contraddistinto con il sub. a garage, il secondo contraddistinto con il sub. a fondo o rimessa attrezzi.

Avendo effettuato un attento sopralluogo presso il Comune di Marsciano, si riscontra che urbanisticamente i due annessi essendo di vecchia costruzione, effettuando un piano di recupero degli stessi, progettualmente da presentare presso il Comune di Marsciano, la superficie dei suddetti pari a Mq. 72,00 potrebbe essere trasformata in un'unica ed indipendente abitazione assommando le due superfici degli annessi.

Per questo si conviene a formare un lotto di vendita indipendente.

La superficie dei seguenti annessi è la seguente:

- Annesso contraddistinto al Foglio Part. sub. Mq. 36,00 comprendente anche il pozzo;
- Annesso contraddistinto al Foglio Part. sub. Mq. 36,00

Annesso sub. più annesso sub. sommano una superficie Mq. 72,00.

Al seguente lotto di vendita, possono essere ricomprese le due particelle di terreno, riportate al catasto terreni al Foglio Particelle e (proprietà OMISSIS) di complessivi Mq. 640 per farsi di avere un passaggio indipendente dalla proprietà residenziale principale anche se i due annessi ricadono nella particella bene comune non censibile.

In fase di vendita, si potrà effettuare un frazionamento della particella lasciando indipendenti i due annessi comprensivo del terreno circostante.

DESCRIZIONE DEGLI ESTREMI CATASTALI DELL' INTERO

COMPENDIO IMMOBILIARE

Da visure catastali effettuate presso l' Agenzia del Territorio del Comune di Marsciano (PG) le unità immobiliari identificate risultano ad oggi censite come di seguito riportate:

Catasto Fabbricati:

LOTTO 1: Foglio Part. sub. Cat. A/3 Classe 3 Consist. Vani 9,5
Rendita € 564,23;

LOTTO 2: Foglio Part. sub. Cat. A/2 Classe 2 Consist. Vani 9,5
Rendita € 539,70;

LOTTO 3: Foglio Part. sub. Cat. A/3 Classe 3 Consist. Vani 4,5
Rendita € 267,27;

LOTTO 4: Foglio Part. sub. Cat. C/2 Classe 1 Consist. Mq. 35 Rendita
€ 84,96 e Foglio Part. sub. Cat. C/6 Classe 2 Consist. Mq. 28 Rendita €
36,15.

Catasto Terreni:

- Foglio Particella qualità Seminativo Arb. Classe 3 superf. Mq. 160
Rendita € 0,66
- Foglio Particella qualità Seminativo Arb. Classe 3 superf. Mq. 480
Rendita € 1,98

CONFINI

L'intero compendio immobiliare formato da fabbricati e terreni confina con:
Fondazione per l'istruzione agraria di Perugia e strada vicinale, salvo altri.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE N. 1463 DEL 15/06/1993

a favore:

OMISSIS

Ipoteca volontaria del 25/05/1993 Rep. 45245 Totale ipoteca L.82.500.000

- ISCRIZIONE N. 4159 DEL 26/05/2006

a favore:

OMISSIS

Ipoteca volontaria del 17/05/2006 Rep. 68683 Totale ipoteca € 700.000,00

- ISCRIZIONE N. 5526 DEL 22/08/2008

a favore:

OMISSIS

Ipoteca volontaria del 21/08/2008 Rep. 53108 Totale ipoteca € 250.000,00

- TRASCRIZIONE N. 10682 DEL 02/07/2013

a favore:

OMISSIS

Verbale di pignoramento TRIBUNALE DI PERUGIA del 22/04/2013 Rep. 2355/2013 su intera proprietà.

CRITERI, METODI E VALUTAZIONI BENI IMMOBILI

Nella scelta dei criteri di valutazione da adottare per i beni immobili, non si può prescindere dalla sua particolare destinazione urbanistica e la sua posizione. Per il bene immobile in questione si adotterà un metodo sintetico di stima, prendendo in esame la sua superficie, utilizzando come parametro tecnico la superficie coperta espressa in mq. reperendo recenti valori di compravendita di beni simili in zona, rapportando successivamente tali valori, con il bene oggetto di stima e prendendo in esame il suo stato attuale riferito ad oggi.

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

- Coeff. A = particolarità del bene, tipologia, destinazione ed ubicazione;
- Coeff. B = conformazione, ampiezza, numero dei vani utili, condizioni attuali.
- Coeff. C = particolarità strutturali dell' intero fabbricato e della singola unità immobiliare.

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Nella valutazione degli immobili, si è provveduti alla classificazione delle varie unità immobiliari, distinguendole in merito alla loro ubicazione, attribuendo a ciascuno di essi il proprio valore di stima e la propria classificazione, distinguendo ogni bene immobile per il proprio lotto di vendita attribuito.

DESTINAZIONE OMOGENEA IMMOBILI	MQ.	EURO/ MQ.	VALORE EFF.
<u>LOTTO 1 Appartamento Sub. (proprietà OMISSIS 1/1)</u>			
Piano terra	113,50	€ 500,00	€ 56.750,00
Piano primo	135,00	€ 700,00	€ 94.500,00

			SOMMANO € 151.250,00

LOTTO 2 Appartamento Sub (proprietà OMISSIS 1/1)

Piano terra	108,00	€ 700,00	€ 75.600,00
Piano primo	81,00	€ 700,00	€ 56.700,00

SOMMANO € 132.300,00

LOTTO 3 Appartamento Sub. (proprietà OMISSIS 1/1)

Piano terra	86,50	€ 700,00	€ 60.550,00
Piano primo sottotetto	45,00	€ 350,00	€ 15.750,00

SOMMANO € 73.600,00

LOTTO 4 Garege e annesso sub. - (proprietà OMISSIS 1/1)

Garage	36,00	€ 350,00	€ 12.600,00
Annesso	36,00	€ 350,00	€ 12.600,00

Terreni agricoli part. (proprietà OMISSIS 1/1)

Particella	640,00	€ 10,00	€ 6.400,00
------------	--------	---------	------------

SOMMANO € 31.600,00

I RISPETTIVI LOTTI DI VENDITA SOMMANO € 391.450,00

Diconsi EuroTrecentonovantunoquattrocentocinquanta/00

SPESE ARRETRATE DI CONDOMINIO ED ENTI EROGATORI

1. Per l' immobile in oggetto non esiste Condominio in quanto risulta indipendente;
2. Eventuali pagamenti non effettuati nei confronti di Enti erogatori come: Enel - Gas - Acqua, ad oggi gli immobili risultano essere abitati dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS non risulta nessun contenzioso con i rispettivi enti erogatori.

RIEPILOGO SINTETICO DELL' IMMOBILE

Trattasi di un compendio immobiliare formato da più beni immobili, costituito da tre appartamenti residenziali indipendenti, due annessi indipendenti di cui uno riportato al Catasto Fabbricati come garage ed uno come magazzino.

I suddetti immobili ricadono all' interno della particella di terreno riportata al Catasto al Foglio Particella sub. e classificata come bene comune non censibile .

Fanno parte del compendio immobiliare due particella di terreno indipendenti riportate al catasto terreni al Foglio Particelle - complessivamente di Mq. 640 classificati come terreno agricolo seminativo.

L' intero compendio immobiliare ricade nel Comune di Marsciano (PG), Frazione Spina, Vocabolo Cotoni, 20.

I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS possiedono i diritti di piena proprietà pari a 1/1.

Nell' elaborare la suddetta perizia di stima, si è convenuti alla formazione di N.5 (cinque) lotti di vendita così di seguito contraddistinti:

LOTTO 1 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. Paino T e 1 € 151.250,00

LOTTO 2 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella ' sub. 'aino T e 1 € 132.300,00

LOTTO 3 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. Paino T e sottotetto € 76.300,00

LOTTO 4 garage e magazzino contraddistinto catastalmente

Foglio Particella ub. - 6 Paino T € 25.200,00

Terreno agricolo contraddistinto catastalmente

Foglio Particelle - € 6.400,00

Il valore complessivo dell' intero compendio immobiliare risulta quantificato in € 391.450,00 diconsi Euro trecentonovantunomilaquattrocentocinquanta/00.

Perugia li, 03/10/2014

Il Tecnico
ROSSI
COM. MARSCIANO (PG)
22/3
*
MARSICIANO

**TRIBUNALE DI PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**INTEGRAZIONE PERIZIA E VALUTAZIONE
TECNICA DI BENI IMMOBILI**

OGGETTO: Integrazione esecuzione immobiliare R.G. N.259/2013 promossa da OMISSIS, con sede in OMISSIS a - OMISSIS, contro Sig. OMISSIS nato a il C.F. OMISSIS e OMISSIS nata a il C.F. OMISSIS entrambi residenti in Comune di OMISSIS (PG) F. OMISSIS. Beni immobili terreni e fabbricati situati in Comune di Marsciano (PG) Frazione Spina -Vocabolo Cotoni, 20.

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Arianna DE MARTINO, con l'udienza del 13/01/2016 il Giudice disponeva di regolarizzare la situazione catastale dei beni riferiti alla suddetta procedura R.G. 259/2013 contro OMISSIS + 1. Il suddetto incarico prevedeva l'accorpamento delle due unità immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Marsciano al Foglio Particella - perché, come da atto Notaio Paolucci del 04/09/1992 Rep.37677/347, le medesime vengono descritte come terreno pertinenziale dell'immobile censito su Particella

Cod. Fisc. RSS FRR 58T06 G478D - P.IVA 00745490540

Al fine di poter redigere tale variazione si è provveduto alla fusione con Tipo Mappale N.55365 del 24/02/2016 e successiva docfa Prot. PG0056306 per ampliamento della corte comune Foglio Particella sub.

Di seguito vengono riportati i nuovi lotti, i nuovi estremi catastali e i nuovi valori.

ESTREMI PER LA FORMAZIONE DEI QUATTRO LOTTI

DI VENDITA

LOTTO 1 – Appartamento 1 (proprietà OMISSIS 1/1)

Catasto fabbricati Foglio Particella sub.

Piano terra: suddiviso in 5 fondi delimitati tra di loro, bagno con antibagno, una centrale termica. Tutti i locali hanno un ingresso indipendente dall' esterno. Il tutto per complessivi Mq. 108,00

Piano primo: si accede da scala esterna indipendente dove troviamo ingresso soggiorno, cucina abitabile, un bagno e due camerette reparto notte, due camere matrimoniali, un disimpegno ed un bagno, il tutto per complessivi Mq. 130,00.

Piano terra e piano primo per complessivi Mq. 238,00 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 2 – Appartamento 2 (proprietà OMISSIS 1/1)

Catasto fabbricati Foglio Particella sub. (derivante da soppressione ex sub. -):

L' appartamento risulta sviluppato su due piani, piano terra e primo collegati ed accessibili tramite scala interna.

Piano terra: suddiviso in ingresso, soggiorno dove si trova anche la scala che conduce al piano primo, uno studio, un bagno con antibagno, una cucina, una camera, un disimpegno il tutto per complessivi Mq. 99,00.

Piano primo: comprende un soggiorno, un disimpegno, un bagno di servizio, tre camere matrimoniali ed un bagno principale, per complessivi Mq. 79,00.

Piano terra e piano primo complessivi Mq. 178,00 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 3 – Appartamento 3 (proprietà OMISSIS 1/1)

Catasto fabbricati Foglio Particella sub.

L' appartamento è costituito dal piano terra e piano primo sottotetto.

Piano terra comprende ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno e camera, per complessivi Mq. 81,00

Piano primo sottotetto o soppalco raggiungibile dal piano terra tramite scala interna comprende uno spazio non abitabile per le proprie altezze (altezza massima H2,05) ad oggi adibito a camera, la sua superficie consiste in Mq. 45,00.

Piano terra e piano primo sottotetto di complessivi Mq. 126,00 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 4 – Annessi N.2 (proprietà OMISSIS 1/1) Annessi indipendenti N.2 più pozzo, contraddistinti al Catasto fabbricati al Foglio Particella sub. - e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

Risultano essere indipendenti dal fabbricato principale adibito a residenze anche catastalmente possiedono un proprio subalterno indipendente dalle unità immobiliari in precedenza descritte.

I due annessi ad oggi sono adibiti, il primo contraddistinto con il sub. 6 a garage, il secondo contraddistinto con il sub. a fondo o rimessa attrezzi.

Avendo effettuato un attento sopralluogo presso il Comune di Marsciano, si riscontra che urbanisticamente i due annessi essendo di vecchia costruzione, effettuando un piano di recupero degli stessi, progettualmente da presentare presso il Comune di Marsciano, la superficie dei suddetti pari a Mq. 72,00 potrebbe essere trasformata in un'unica ed indipendente abitazione assommando le due superfici degli annessi.

Per questo si conviene a formare un lotto di vendita indipendente.

La superficie dei seguenti annessi è la seguente:

- Annesso contraddistinto al Foglio Part. sub. Mq. 36,00
comprendente anche il pozzo;

- Annesso contraddistinto al Foglio Part. sub. Mq. 36,00

Annesso sub. più annesso sub. sommano una superficie Mq. 72,00.

ESTREMI CATASTALI DELL' INTERO COMPENDIO

IMMOBILIARE

Da visure catastali effettuate presso l' Agenzia del Territorio del Comune di Marsciano (PG) le unità immobiliari identificate risultano ad oggi censite come di seguito riportate:

Catasto Fabbricati:

LOTTO 1: Foglio Part. sub. Cat. A/3 Classe 3 Consist. Vani 9,5
Rendita € 564,23 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 2: Foglio Part. sub. Cat. A/2 Classe 2 Consist. Vani 9,5
Rendita € 539,70 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 3: Foglio Part. sub. Cat. A/3 Classe 3 Consist. Vani 4,5
Rendita € 267,27 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

LOTTO 4: Foglio Part. sub. Cat. C/2 Classe 1 Consist. Mq. 35 Rendita € 84,96 e Foglio Part. sub. Cat. C/6 Classe 2 Consist. Mq. 28 Rendita € 36,15 e relativi diritti proporzionali di comproprietà su bene comune non censibile Foglio Particella sub.

CONFINI

L' intero compendio immobiliare formato da fabbricati e terreni confina con: Fondazione per l' istruzione agraria di Perugia e strada vicinale, salvo altri.

CRITERI, METODI E VALUTAZIONI BENI IMMOBILI

Nella scelta dei criteri di valutazione da adottare per i beni immobili, non si può prescindere dalla sua particolare destinazione urbanistica e la sua posizione.

Per il bene immobile in questione si adotterà un metodo sintetico di stima, prendendo in esame la sua superficie, utilizzando come parametro tecnico la superficie coperta espressa in mq. reperendo recenti valori di compravendita di

beni simili in zona, rapportando successivamente tali valori, con il bene oggetto di stima e prendendo in esame il suo stato attuale riferito ad oggi.

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

- Coeff. A = particolarità del bene, tipologia, destinazione ed ubicazione;
- Coeff. B = conformazione, ampiezza, numero dei vani utili, condizioni attuali.
- Coeff. C = particolarità strutturali dell' intero fabbricato e della singola unità immobiliare.

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Nella valutazione degli immobili, si è provveduti alla classificazione delle varie unità immobiliari, distinguendole in merito alla loro ubicazione, attribuendo a ciascuno di essi il proprio valore di stima e la propria classificazione, distinguendo ogni bene immobile per il proprio lotto di vendita attribuito.

DESTINAZIONE OMOGENEA IMMOBILI	MQ.	EURO/MQ.	VALORE EFF.
--------------------------------------	-----	----------	----------------

LOTTO 1 Appartamento Sub.2 (proprietà OMISSIS 1/1)

Piano terra	113,50	€ 500,00	€ 56.750,00
Piano primo	135,00	€ 700,00	€ 94.500,00

			SOMMANO € 151.250,00

LOTTO 2 Appartamento Sub.9 (OMISSIS ita 1/1)

Piano terra	108,00	€ 700,00	€ 75.600,00
Piano primo	81,00	€ 700,00	€ 56.700,00

			SOMMANO € 132.300,00

LOTTO 3 Appartamento Sub.4 (proprietà OMISSIS 1/1)

Piano terra	86,50	€ 700,00	€ 60.550,00
Piano primo sottotetto	45,00	€ 350,00	€ 15.750,00

			SOMMANO € 73.600,00

LOTTO 4 Garage e annesso sub.5 – 6 (proprietà OMISSIS) 1/1)

Garage	36,00	€ 350,00	€ 12.600,00
Annesso	36,00	€ 350,00	€ 12.600,00

SOMMANO € 25.200,00

I RISPETTIVI LOTTI DI VENDITA SOMMANO € 382.350,00

Diconsi EuroTrecentotantaduemiatrecentocinquanta/00

RIEPILOGO SINTETICO DELL' IMMOBILE

Trattasi di un compendio immobiliare formato da più beni immobili, costituito da tre appartamenti residenziali indipendenti, due annessi indipendenti di cui uno riportato al Catasto Fabbricati come garage ed uno come magazzino.

I suddetti immobili ricadono all' interno della particella di terreno riportata al Catasto al Foglio : Particella sub. e classificata come bene comune non censibile .

L' intero compendio immobiliare ricade nel Comune di Marsciano (PG), Frazione Spina, Vocabolo Cotoni, 20.

I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS possiedono i diritti di piena proprietà pari a 1/1.

Nell' elaborare la suddetta perizia di stima, si è convenuti alla formazione di N.4 (quattro) lotti di vendita così di seguito contraddistinti:

LOTTO 1 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. Paino T e 1 € 151.250,00

LOTTO 2 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. Paino T e 1 € 132.300,00

LOTTO 3 appartamento contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. Paino T e sottotetto € 76.300,00

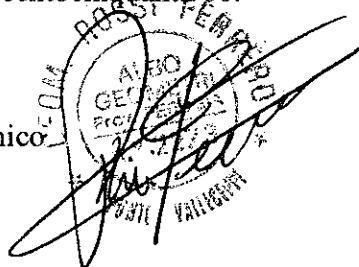
LOTTO 4 garage e magazzino contraddistinto catastalmente

Foglio Particella sub. - Paino T € 25.200,00

Il valore complessivo dell' intero compendio immobiliare risulta quantificato in € 382.350,00 diconsi Eurotrecentotantaduemilatrecentocinquanta/00.

Perugia li, 04/05/2016

Il Tecnico





Via B. Ricasoli, 21
06131 Perugia
Cell. 3288276475
C.F. MNDMRA65R16G478N
P. IVA 03378350544

Tribunale di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n°259/2013

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Promossa da *OMISSIS*

Contro *OMISSIS*

DATA:
17/02/2017

Nome File:
Relazione di
Consulenza
Tecnica d'Ufficio
259-2013.doc

IL CTU
Geom. Mauro Mandoloni



PREMESSO CHE

All'udienza del 14.10.2016 il Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Arianna De Martino**, incaricava il sottoscritto Geom. Mauro Mandoloni - nato a Perugia il 16.10.1965 con studio in Perugia, via B. Ricasoli n. 21, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Perugia al n. 5456 "*per chiarire quanto indicato nel verbale del 13/01/2016 e 13/05/2015 nonché di redigere bozza di ordinanza corretta*" (all. 1).

In ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente, effettuate tutte le operazioni necessarie per l'espletamento del mandato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto, in risposta ai quesiti posti, la presente relazione tecnica.

PRECISAZIONI

La presente relazione costituisce supplemento all'elaborato già depositato dal precedente C.T.U. Geom. Ferrero Rossi ed è limitata esclusivamente ai quesiti posti. Per tutte le argomentazioni non trattate dal sottoscritto, compresa descrizione, gravami, valutazioni ecc., si rimanda alla consulenza depositata in data 13.11.2014, poiché le attività svolte dal precedente C.T.U., **non sono state oggetto di revisione da parte dello scrivente**. Posto quanto precede, qualora la S.V.I. ritenesse opportuno effettuare ulteriori accertamenti, gli stessi dovranno essere oggetto di specifico incarico.

RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti effettuati, lo scrivente, in risposta ai chiarimenti richiesti, precisa che le particelle ... e ... sono state accorpate, con tipo mappale n. 55365 del 24/02/2016, alla particella n. ... del foglio ... e successivamente, mediante denuncia di variazione protocollo n. PG0056306 del 26/02/2016, è stato creato il sub. ... (BENE COMUNE NON CENSIBILE – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. DELLA PART.

...) derivante dalla soppressione del sub. ... (all. 2).

Inoltre, dall'esito della visura catastale aggiornata (all. 3), risulta che all'immobile contraddistinto al foglio ... part. ... sub. ... (Lotto n. 2) è attribuita la categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita Catastale Euro 539,70.

Si allega bozza di ordinanza corretta secondo ai sopracitati chiarimenti.

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima degli immobili.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni e ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

Perugia, 13.02.2017

In fede

Il CTU

Geom. Mauro Mandolani



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbale di udienza;
- 2) Planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- 3) Visura catastale.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

**

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima degli immobili.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni e ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

Perugia, 17.02.2017

In fede

Il CTU

