

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 196/2020

promossa da:

BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. (Avv. Marcello Barboni)

contro :

Giudice Esecuzione: **Dott. Franco Colonna**

Udienza del 17.02.2022

Perugia, 17 gennaio 2022

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Incaricato

Geom. Fabio Bulagna



Con ordinanza del 04.07.2021 (allegato 01) il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Franco Colonna, nominava il sottoscritto Geometra Fabio Bulagna - nato a Perugia il 18.01.1965, ivi residente in via Pieve di Campo, 37/b, con studio in Perugia, Strada Ferrini, 40/A, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3638 - esperto consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 196/2020, promossa dalla BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro [REDACTED] e con la stessa ordinanza poneva al sottoscritto i quesiti di rito. Lo scrivente in data 12.07.2021 dichiarava e comunicava l'accettazione dell'incarico (allegato 02).

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la corretta trascrizione ipotecaria dell'atto esecutivo cautelare, al n. r.p. 14123 e al r.g. 20812 del 29.09.2020, lo scrivente in data 20.07.2021, provvedeva ad inviare alle parti, a mezzo raccomandata con a.r. e posta elettronica certificata, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 03.08.2021 alle ore 14:30, presso gli immobili oggetto di esecuzione (allegato 03.1). In quella sede causa maltempo ed in mancanza della documentazione non ancora pervenuta dall'accesso atti in Comune, non era stato possibile eseguire il sopralluogo (allegato 03.2) e si rimandava lo stesso al 04.10.2021 alle ore 9:45, che lo scrivente in data 17.09.2021 provvedeva a convocare a mezzo posta elettronica certificata (allegato 03.3). Alla suddetta convocazione, alla presenza del figlio dell'esecutato [REDACTED] lo scrivente è stato invitato a non eseguire il sopralluogo dei fabbricati in quanto, all'interno vi era il suocero malato terminale (allegato 03.4) e si è proceduto al sopralluogo dei soli terreni pignorati, siti in Gualdo Tadino Località San Leonardo e Vallone della frazione Busche, eseguendo un rilievo dimensionale, visivo e fotografico.

Alla stessa data si concordava di effettuare un nuovo sopralluogo per il rilievo dei fabbricati il giorno 03.11.2021 alle ore 9:45.



Alla suddetta data, alla presenza del figlio degli esecutati [REDACTED] veniva effettuato il sopralluogo, degli immobili pignorati, siti in Gualdo Tadino località Voltole, procedendo ad un rilievo visivo, dimensionale esterno e solo fotografico interno dei beni pignorati (allegato 03.5).

Il sottoscritto geom. Fabio Bulagna, in ottemperanza al mandato ricevuto, completando tutte le operazioni necessarie, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, composta dei seguenti capitoli:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- Dati catastali	pag. 3
- Indagini urbanistiche.....	pag. 6
- Provenienze.....	pag. 8
- Fondo patrimoniale	pag. 12
- Gravami.....	pag. 12
- Contratti	pag. 12

FORMAZIONE DEI LOTTI

- Caratteristiche generali	pag. 13
- Criterio di stima.....	pag. 13

LOTTO N. 1

- Dati Immobile	pag. 15
- Descrizione.....	pag. 16
- Valutazione	pag. 17

LOTTO N. 2

- Dati Immobile	pag. 18
- Descrizione.....	pag. 19
- Valutazione	pag. 19

LOTTO N. 3



- Dati Immobile	pag. 20
- Descrizione	pag. 21
- Valutazione	pag. 22

LOTTO N. 4

- Dati Immobile	pag. 24
- Descrizione	pag. 24
- Valutazione	pag. 25

LOTTO N. 5

- Dati Immobile	pag. 26
- Descrizione	pag. 26
- Valutazione	pag. 27

LOTTO N. 6

- Dati Immobile	pag. 28
- Descrizione	pag. 28
- Valutazione	pag. 28

RIEPILOGO

- Conclusioni	pag. 29
---------------------	---------

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dati Catastali (Allegato 04)

In risposta al quesito, sulla base dei dati contenuti nel fascicolo, si riferisce che al momento del pignoramento, gli immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, come di seguito descritte.

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, foglio 100:

- part. 406 sub. 3, Categoria C/6, Classe 2[^], Consistenza 27 mq., Superficie Catastale 30 mq., Rendita €. 41,83;



- part. 406 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3[^], Vani 6, Superficie Catastale 136 mq., Rendita € 356,36;
- part. 406 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3[^], Vani 5,5, Superficie Catastale 103 mq., Rendita € 326,66;

costituiti da due unità immobiliari abitative ai piani terra e primo, da un fondo, una cantina, una legnaia ed un garage al piano seminterrato, in una porzione di edificio residenziale, con accessi dalla corte comune esterna e dalla scala condominiale.

I beni risultano regolarmente inseriti in mappa ed accatastati, sono utilizzati come abitazione dalla famiglia dell'esecutato [REDACTED]

- part. 407 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2[^], Vani 3,5, Superficie Catastale 63 mq., Rendita € 177,14;

costituito da una unità immobiliare abitativa al piano terra con una stalla al piano seminterrato, in una porzione di edificio residenziale, con accessi indipendenti dalla corte comune esterna e con uso comune del forno al sub. 1.

Il bene risulta regolarmente inserito in mappa ed accatastato, sono utilizzati come abitazione dai familiari dell'esecutato [REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, foglio 101:

- part. 569 sub. 2, Categoria C/6, Classe 1[^], Consistenza 368 mq., Superficie Catastale 404 mq., Rendita € 475,14;
- part. 569 sub. 3, Categoria A/7, Classe 1[^], Vani 37, Superficie Catastale 193 mq., Rendita € 451,90;
- part. 571, Categoria C/2, Classe 1[^], Consistenza 164 mq., Superficie Catastale 189 mq., Rendita € 177,87;

costituito da un villino monofamiliare con annessa rimessa attrezzi, magazzino e altro manufatto distaccato ad uso magazzino e fienile.

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 80:



- part. 934, Qualità Seminativo, Classe 3[^], Superficie 35780 mq., Reddito Dominicale €. 73,92, Reddito Agrario €. 147,83.

Il bene risulta costituito da un appezzamento di terreno di qualità seminativo, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 100:

- part. 403, Qualità Seminativo, Classe 3[^], Superficie 1950 mq., Reddito Dominicale €. 3,93, Reddito Agrario €. 8,06;
- part. 405, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3[^], Superficie 680 mq., Reddito Dominicale €. 1,37, Reddito Agrario €. 2,63;
- part. 356, Ente Urbano, Superficie 1741 mq., senza Rendite;
- part. 400, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3[^], Superficie 500 mq., Reddito Dominicale €. 1,01, Reddito Agrario €. 1,94;
- part. 406, Ente Urbano, Superficie 309 mq., senza Rendite;
- part. 407, Ente Urbano, Superficie 120 mq., senza Rendite.

I beni risultano costituiti da terreni in vari corpi e diverse colture, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 101:

- part. 43, Qualità Seminativo, Classe 2[^], Superficie 2340 mq., Reddito Dominicale €. 7,13, Reddito Agrario €. 10,88;
- part. 44, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2[^], Superficie 3790 mq., Reddito Dominicale €. 11,55, Reddito Agrario €. 16,64.
- part. 327, Qualità Uliveto, Classe 2[^], Superficie 670 mq., Reddito Dominicale €. 1,35, Reddito Agrario €. 0,69.

I beni risultano costituiti da terreni in vari corpi e diverse colture, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

➤ [REDACTED] per la piena proprietà in ragione dell'intero, come di seguito descritte.



Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 100:

- part. 269, Porzione AA, Qualità Pascolo Arborato, per una Superficie di 4000 mq., Reddito Dominicale €. 3,93, Reddito Agrario €. 1,45, Porzione AB, Seminativo, Classe 3[^], per una Superficie 750 mq., Reddito Dominicale €. 1,51, Reddito Agrario €. 3,10;
- part. 270, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 4[^], per una Superficie di 3740 mq., Reddito Dominicale €. 5,60, Reddito Agrario €. 13,52, Porzione AB, Pascolo, Classe 1[^], per una Superficie 4700 mq., Reddito Dominicale €. 2,43, Reddito Agrario €. 1,21;
- part. 291, Qualità Bosco Misto, Classe U, Superficie 1105 mq., Reddito Dominicale €. 0,74, Reddito Agrario €. 0,34.

I beni risultano costituiti da terreni in vari corpi e diverse colture, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 101:

- part. 41, Porzione AA, Qualità Prato, Classe 1[^], per una Superficie di 330 mq., Reddito Dominicale €. 0,66, Reddito Agrario €. 0,34, Porzione AB, Seminativo, Classe 4[^], per una Superficie 6200 mq., Reddito Dominicale €. 9,29, Reddito Agrario €. 22,41.

I beni risultano costituiti da terreni in vari corpi e diverse colture, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

Indagini Urbanistiche (allegati 05, 06 e 07)

Dall'accesso atti effettuati presso gli Uffici del Comune di Gualdo Tadino (allegato 05.1), risulta che:

- Il fabbricato dove insiste la porzione residenziale pignorata identificata alla part. 406 subb. 3, 5 e 7 del foglio 100, è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino.
- Concessione n. 287/1999 del 21.04.1999, per eseguire la Riparazione danni e Miglioramento Sismico dell'edificio in oggetto (il quale, dalla relazione tecnica,



risultava costruito fra gli anni 1970 e 1980), che è stato danneggiato dal Sisma del 26.09.1997, ai sensi dell'Ordinanza 61/97 (allegato 06.1).

- Il fabbricato dove insiste la porzione residenziale pignorata identificata alla part. 407 sub. 2, (ex part. 255) del foglio 100, è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino.
 - Concessione Edilizia a sanatoria n. 3 del 16.01.1998, con cui venivano sanate le opere, ai sensi del D.L. 468/94, di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, difforni dalle precedenti Concessioni Edilizia n. 282 del 22/12/1987 e n.16 del 21/01/1988 (allegato 06.2-3).
- Il fabbricato pignorato identificato alla part. 569 subb. 2 e 3, (ex part. 326) del foglio 101, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino.
 - L'originario edificio destinato a rimessa attrezzi è stato realizzato con approvazione della Commissione Edilizia n. 160 del 15.10.1984 (allegato 06.4);
 - con successiva Concessione edilizia n 194 del 07.10.1988 e variante del 04.04.1995, è stata autorizzata la sopraelevazione del suddetto fabbricato di un piano ad uso abitativo (allegato 06.5);
 - con Concessione Edilizia n. 42 del 02.03.1994, viene autorizzata la realizzazione di una rimessa per attrezzi agricoli adiacente il suddetto fabbricato (allegato 06.6);
 - con Concessione Edilizia n. 293 del 07.11.1997 (allegato 06.7) viene rinnovata e variata della precedente Concessione, per la realizzazione di un magazzino al piano seminterrato;
 - con Concessione Edilizia n 94 del 29.03.2004, viene autorizzato l'ampliamento dell'edificio esistente;
 - con Denuncia di Inizio Attività Prot. 23082 del 17.08.2007, viene rilasciato il progetto per l'ultimazione dei lavori oggetto della precedente Concessione (allegato 06.8).



In adiacenza al fabbricato e sulla terrazza sono presenti dei manufatti non autorizzati, evidenziati nei grafici allegati, che consistono nell'ampliamento della zona abitabile, una casetta in legno ed un gazebo, tutti sulla terrazza al piano rialzato, nonché una rimessa attrezzi al piano seminterrato. I suddetti volumi non vengono considerati nella stima, ma saranno valutati e detratti i costi per la loro demolizione e ripristino.

➤ Il fabbricato pignorato identificato alla part. 571, (ex part. 326) del foglio 101, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino.

- Concessione Edilizia n. 184 del 15.06.1990 (allegato 06.9).

I fabbricati pignorati risultano liberi, conformi ai distacchi, ai volumi, ai vincoli, alle destinazioni d'uso consentite, nonché ai titoli abilitativi rilasciati e non sono in possesso del certificato di agibilità.

Si segnala la presenza nella corte comune identificata alla part. 356, la presenza di un manufatto seminterrato, destinato a rimesse attrezzi, regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 282 del 22.12.1987 (allegato 06.10), che non risulta inserito in mappa ne accatastato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 48 del 06.08.2021, Prot. 18955 (allegato 07), si evince che i terreni agricoli non edificabili, oggetto di pignoramento, risultano ricadere nelle zone:

- E1 – Territorio extraurbano a dominante agricola;
- E3 – Aree di particolare interesse agricolo;
- E4 – Aree Boscate.

Provenienze (allegato 08)

I seguenti beni pignorati, sono giunti agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] attraverso i seguenti atti:

terreno, Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino foglio 101 part. 43 e 44:



- Perugia Rp 71 Rg 104 del 05.01.1982, atto tra vivi, compravendita, atto numero 63847/12198 del 04.12.1981 notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino (allegato 08.1).
terreno, Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino foglio 100 part. 400;
- Perugia Rp 15407 Rg 22105 del 01.12.1988, atto tra vivi, compravendita, atto numero 86493/16173 del 14.11.1988 notaio Sergiacomi Enzo (allegato 08.2).
terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 403;
terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 405;
fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 406 sub.3;
fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 406 sub.5;
fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 406 sub.7;
fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 407 sub.2;
ente comune Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 356;
ente comune Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 406 sub.1;
ente comune Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 100 part. 407 sub.1.
- Perugia Rp 3139 Rg 4394 del 29.02.1996, atto tra vivi, divisione, atto numero 16355 del 12.02.1996 notaio Panni Francesco (allegato 08.3).
- Perugia Rp 4482 Rg 5796 del 14.04.1976, atto tra vivi, compravendita, atto del 27.03.1976 notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino.
Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, NCT foglio 100 part. 269.
- Perugia Rp 13691 Rg 23181 del 07.08.2008, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 70373/21574 del 30.07.2008 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (allegato 08.4);
- Perugia Rp 7591 Rg 10275 del 20.05.1997, atto tra vivi, divisione, atto pubblico notarile numero 3151 del 26.04.1997 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino;
- Perugia Rp 7590 Rg 10274 del 20.05.1997, atto tra vivi, donazione accettata, atto pubblico notarile numero 3151 del 26.04.1997 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino;



- Perugia Rp 15180 Rg 21708 del 03.11.1995, atto tra vivi, divisione, atto numero 111335 del 24.10.1995 notaio Sergiacomi Enzo;
- Perugia Rp 16401 Rg 21941 del 27.10.1992, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto numero Den. 58 Vol. 259 notaio Ufficio Del Registro successione legale data morte 27.02.1992;
- Perugia Rp 16483 Rg 22062 del 28.10.1992, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto numero Den. 57 Vol. 259 notaio Ufficio Del Registro successione legale data morte 28.02.1954.

Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, NCT foglio 100 part. 270;

Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, NCT foglio 100 part. 291.

- Perugia Rp 13692 Rg 23182 del 07.08.2008, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 70374/21575 del 30.07.2008 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (allegato 08.5);
- Perugia Rp 19560 Rg 31127 del 05.10.2004, atto tra vivi, donazione accettata, atto pubblico notarile numero 50659 del 22.09.2004 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino;
- Perugia Rp 751 Rg 937 del 26.01.1963, atto tra vivi, divisione, atto del 29.12.1962 notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino.

Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, NCT foglio 101 part. 327;

fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 101 part. 569 sub.2;

fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 101 part. 569 sub.3;

fabbricato Catasto Fabbricati Comune di Gualdo Tadino, foglio 101 part. 571.

- Perugia Rp 6093 Rg 8082 del 19.04.1984, atto tra vivi, compravendita, atto numero 70132/13593 del 03.04.1984 notaio Sergiacomi Enzo (allegato 08.6).

Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, NCT foglio 80 part. 934.



- Perugia Rp 3144 Rg 4822 del 17.02.2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 46318/11291 del 05.02.2004 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (allegato 08.7);
- Perugia Rp 17209 Rg 27111 del 19.08.2004, atto per causa di morte, certificato di denuncia successione, atto amministrativo numero 33/312 del 31.07.2003 pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate successione legale data morte 03.02.2003;
- Perugia Rp 7065 Rg 9542 del 12.05.1997, atto per causa di morte, certificato di denuncia successione, atto amministrativo numero 38/875 del 14.05.1996 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte 16.11.1995;
- Perugia Rp 2962 Rg 3957 del 15.05.1959, atto tra vivi, compravendita, atto del 20.04.1959 notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino.

Il seguente bene pignorato, è giunto all'esecutato [REDACTED] attraverso i seguenti atti:

Terreno Catasto Terreni Comune di Gualdo Tadino, foglio 101 part. 41.

- Perugia Rp 20320 Rg 36506 del 02.11.2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 67766/19983 del 17.10.2007 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (allegato 08.8);
- Perugia Rp 507 Rg 807 del 09.01.2007, atto tra vivi, divisione, atto pubblico notarile numero 64608 del 14.12.2006 notaio Fabi Antonio;
- Perugia Rp 21841 Rg 36825 del 28.10.2006, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 23/324 del 06.10.2006 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte 12.07.2006;
- Perugia Rp 16994 Rg 29037 del 01.09.2005, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 60/317 del 19.07.2005 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte 26.01.2005;
- Perugia Rp 13221 Rg 17257 del 21.11.1974, atto tra vivi divisione, atto del 26.10.1974



notaio Enzo Segiacomi di Gualdo Tadino.

Fondo patrimoniale (allegato 09)

Su tutti i beni pignorati è stato costituito un fondo patrimoniale con atto n. 72236/22790 del 18.03.2009 (allegato 09.1), aggiornato successivamente con atto n. 81191/29016 del 18.10.2012 (allegato 09.2).

Gravami

Dalle risultanze emerse dalle relazioni notarili e le ispezioni ipotecarie, aggiornate al 17.01.2022 (allegato 10), tutti i beni immobili in esame risultano gravati da:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29.09.2020 – Registro Part. 14123 Registro Gen. 20812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA
Repertorio 2512/2020 del 08.09.2020
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 23.04.2014 – Registro Part. 6218 Registro Gen. 8316
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6478 del 24.03.2014
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 23.10.2012 – Registro Part. 17765 Registro Gen. 23595
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 81191/29016 del 18.10.2012
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE (allegato 07.10);
- TRASCRIZIONE del 31.03.2009 – Registro Part. 6168 Registro Gen. 9281
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 72236/22790 del 18.03.2009
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE (allegato 07.9);

Contratti

I fabbricati colpiti da pignoramento, sono occupati per la residenza delle famiglie degli esecutati [REDACTED] mentre gli annessi ed i terreni sono utilizzati dagli stessi esecutati e loro familiari per esercitare l'attività agricola, pertanto non risultano atti pregiudizievoli di affitto o comodato d'uso sui beni.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Caratteristiche Generali

In sintesi il compendio immobiliare colpito da pignoramento è costituito da due porzioni cielo terra di due distinti edifici residenziali, da un villino con adiacente rimessa attrezzi ed un fabbricato rurale adibito a stalla e fienile, tutti in località Voltole.

Sono oggetto di pignoramento i terreni agricoli, di varia giacitura, colture e superfici, posti in località Vallone frazione Busche e in località San Leonardo.

Pertanto al fine di facilitare la vendita si decide di suddividere il compendio immobiliare in sei lotti distinti, i primi tre costituiti dalle porzioni di fabbricati e dal villino con le loro pertinenze, gli altri tre costituiti da terreni posti nelle suddette località.

Criterio di Stima

Per espletare l'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini, sintetizzabili nei seguenti punti:

- rilevamento delle dimensioni dei beni;
- individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- indagini ad esame delle condizioni di mercato;
- accessi e ricerche presso gli Uffici Comunali, Provinciali, Catastali, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari, per assumere ogni necessaria informazione;
- elaborazione e studio dei dati raccolti con individuazione della metodologia di stima;
- valutazione.

Da tali indagini, in conformità ai criteri di stima e attenendosi al principio dell'ordinarietà e della concretezza, tenendo conto di tutti gli elementi e le circostanze che possono influire sui valori finali (ubicazione, servizi, accessi, esposizione, orientamento, altitudine, tipo di terreno, ecc.), per adottare il metodo di stima sintetico – comparativo, che raffronta gli immobili in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili della zona, che sono stati oggetto di recenti valutazioni o compravendite.



La valutazione, che include anche impianti, pertinenze ecc. tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione, con particolare riferimento alle "Indagini Urbanistiche" e anche se viene effettuata su un parametro di superficie, deve comunque intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. La superficie commerciale vendibile è stata determinata secondo la norma UNI 10750-2005 e il D.P.R. n. 138/98 allegato C, ovvero:

- a. il 100% delle superfici calpestabili;
- b. il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esterne, fino ad uno spessore di cm. 50;
- c. il 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali confinanti, fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

mentre per il computo delle superfici non residenziali e scoperte sono state utilizzate le seguenti ponderazioni:

- il 35% delle superfici di portici coperti;
- il 25% delle superfici di terrazzi scoperti;

E' prassi consolidata utilizzare le seguenti ponderazioni per le altre destinazioni:

- il 33% delle superfici di locali accessori (fondi cantine) interrati;
- il 50% delle superfici dei garage e rimesse;
- il 10% delle superfici di giardini ed aree scoperte esclusive.

La valutazione, che include anche impianti, pertinenze ecc. tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione, anche se viene effettuata su un parametro di superficie e/o potenziale volume, deve comunque intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Nella valutazione dei terreni si sono assunti i valori agricoli per tipo di coltura pubblicati dalla Regione Umbria con Bollettino Ufficiale del 26.02.2014, per la Regione Agraria n. 2, propria delle località Valtopina, Foligno, Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Nocera Umbra e



Sigillo.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in sei lotti.

LOTTO N. 1

Dati Immobile

Il lotto consiste in una porzione di edificio residenziale plurifamiliare costituito da due unità immobiliari abitative ai piani terra e primo, con garage fondo, cantina e legnaia al piano seminterrato, con diritti sulla corte comune e sulla scala condominiale. Fanno parte del lotto anche i terreni sottostanti, tutto in località Voltole nel Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI:

Località Voltole.

- DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati

Foglio 100 part. 406 sub. 3, Cat. C/6, Classe 2[^], Consistenza 27 mq., Superficie

Catastale 30 mq., rendita €. 41,83 – per intero;

Foglio 100 part. 406 sub. 5, Cat. A/3, Classe 3[^], Consistenza 6 vani, Superficie Catastale

136 mq., rendita € 356,36 – per intero;

Foglio 100 part. 406 sub. 7, Cat. A/3, Classe 3[^], Consistenza 5.5 vani, Superficie

Catastale 103 mq., rendita € 326,66 – per intero.

Catasto Terreni

Foglio 100 part. 403, Qualità Seminativo, Classe 3[^], Superficie 1950 mq., Reddito

Dominicale €. 3,93 Reddito Agrario €. 8,06 – per intero;

Foglio 100 part. 405, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3[^], Superficie 680 mq.,

Reddito Dominicale €. 1,37 Reddito Agrario €. 2,63 – per intero;

Foglio 100 part. 356, Ente Urbano CORTE COMUNE con la part. 407.



- CONFINI:

[REDACTED]

[REDACTED] Provincia di Perugia, aree e parti comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione

Bene di pertinenza di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, su due unità immobiliari residenziali al piano terra e primo, con garage, fondo, cantina e legnaia al piano seminterrato di un edificio, con uso del vano scala condominiale, sito nel Comune di Gualdo Tadino, località Voltole.

L'edificio realizzato con struttura in muratura portante, solai e copertura in latero cemento, si presenta in ottime condizioni, anche perché è stato oggetto di un intervento di miglioramento e riparazione danni prodotti dal sisma del 26.09.1997 con Ordinanza n. 61/97.

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, è costituita da una cucina, sala, due camere, disimpegno e bagno, con terrazzo e balcone.

Al piano primo di sottotetto, l'altro appartamento è costituito da sala, cucina, tre camere e da un wc al quale si accede dal vano scala.

Al piano seminterrato il locali rilevati risultano essere utilizzati come garage, fondo, cantina e legnaia, si accede ad essi, oltre che dalla scala condominiale anche direttamente dall'esterno. Nel complesso, le unità immobiliari, si presentano in buono stato, con controfinestre esterne in alluminio e avvolgibili, pavimenti e rivestimenti in ceramica, risultano presenti e funzionanti i sanitari, le porte e le finiture interne, mentre gli impianti



risultano funzionanti e le utenze allacciate. La superficie commerciale totale residenziale del piano terra risulta essere di mq. 101,77, con un altezza utile interna uniforme di m. 2,90, quella totale residenziale del piano primo di mq. 106,35, con un altezza utile interna media di m. 2,20.

La superficie scoperta del terrazzo e del balcone risulta di mq. 35,50, mentre quella destinata a fondo, cantina e legnaia risulta di mq. 107,04 con un altezza interna uniforme di m. 2,90, quella del garage risulta pari a mq. 30,16, con un altezza interna uniforme di m. 2,90.

Fanno parte del lotto n.1 anche i terreni limitrofi sottostanti della superficie di mq. 1950 come Seminativo e di mq. 680 come seminativo arborato.

Valutazione (allegato 11.1)

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette ricerche e considerazioni, in base all'andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gualdo Tadino, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio per le destinazioni residenziali di €. 526,00 al metro quadrato, al quale si applicano le opportune detrazioni, come segue:

Fabbricati:

Residenziale piano terra	mq. 101,77 x €/mq. 526,00	= €. 53531,02
Residenziale piano primo	mq. 106,35 x €/mq. 526,00	= €. 55970,10
Terrazzo e balcone piano terra	mq. 35,50 x €/mq. 526,00 x 0.25	= €. 4668,25
Non residenziale garage	mq. 30,16 x €/mq. 526,00 x 0.50	= €. 7932,08
<u>Non res. fondi cantina legnaia</u>	<u>mq. 107,04 x €/mq. 526,00 x 0.33</u>	<u>= €. 18580,00</u>
Totale fabbricati		= €. 140681,45

Terreni:





- **CONTRATTI:**

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- **CONDOMINIO:**

Non esiste.

Descrizione

Bene di pertinenza di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, su unità immobiliare residenziali al piano terra, con stalla/magazzino al piano seminterrato di un edificio isolato, sito nel Comune di Gualdo Tadino, località Voltole.

L'edificio realizzato con struttura in muratura portante, solai e copertura in latero cemento, si presenta in sufficienti condizioni, non presenta lesioni, dissesti o cedimenti.

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, è costituita da ingresso, cucina, bagno e una camera, mentre il locale al piano seminterrato è risultato non accessibile. Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in sufficiente stato, con controfinestre esterne in alluminio e avvolgibili, pavimenti e rivestimenti in ceramica, risultano presenti e funzionanti i sanitari, le porte e le finiture interne, mentre gli impianti risultano funzionanti e le utenze allacciate. La superficie commerciale totale residenziale del piano terra risulta essere di mq. 53,74, con un'altezza utile interna uniforme di m. 2,70, mentre quella della stalla magazzino al piano seminterrato risulta di mq. 49,00 con un'altezza interna uniforme di m. 3,00, (catastale)

Valutazione (allegato 11.2)

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette ricerche e considerazioni, in base all'andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gualdo Tadino, si ritiene congruo applicare un





camere, due bagni, un ripostiglio ed una terrazza. Per la stima non vengono considerate le superfici abusive non autorizzate presenti nella terrazza, ma verrà valutato il costo per la loro demolizione e ripristino.

Ai magazzini del piano seminterrato non si è potuto accedere perché (secondo l'esecutato) al loro interno era posto materiale sequestrato. L'altro edificio distaccato è costituito da un piano terra di due vani destinati a magazzino ed al piano seminterrato da un fienile.

Nel complesso, le unità immobiliari, si presentano in buono stato, con persiane esterne in alluminio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, risultano presenti e funzionanti i sanitari, le porte e le finiture interne, mentre gli impianti risultano funzionanti e le utenze allacciate. La superficie commerciale totale residenziale del piano terra risulta essere di mq. 194,79, con un'altezza utile interna uniforme di m. 2,80, il terrazzo posto sullo stesso piano ha una superficie di mq. 166,05. La superficie totale delle rimesse attrezzi risulta di mq. 364,28 ed altezza uniforme di m. 4,00, mentre quella del magazzino al piano primo sotto strada risulta di mq. 37,31 ed altezza interna uniforme di m. 2,80.

L'edificio distaccato, al piano terra destinato a magazzino ha una superficie commerciale di mq. 94,91 ed un'altezza media di m. 3,67, mentre il piano seminterrato destinato a fienile ha la stessa superficie commerciale ed un'altezza utile interna uniforme di m. 2,60.

Fanno parte del lotto n.1 anche i terreni limitrofi sottostanti della superficie di mq. 670 come Uliveto e di mq. 500 come Seminativo arborato.

Valutazione (allegato 11.3)

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette ricerche e considerazioni, in base all'andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gualdo Tadino, si ritiene congruo applicare un



valore unitario medio per le destinazioni residenziali di €. 526,00 al metro quadrato, al quale si applicano le opportune detrazioni, come segue:

Fabbricati:

Residenziale piano terra	mq. 194,79 x €/mq. 526,00	= €. 102459,54
Terrazza piano terra	mq. 166,05 x €/mq. 526,00 x 0.25	= €. 21835,57
Non residenziale rimesse	mq. 364,28 x €/mq. 526,00 x 0.50	=€. 95805,64
Non residenziale magazzino	mq. 37,31 x €/mq. 526,00 x 0.50	=€. 9812,53
Non residenziale magazzino	mq. 94,91 x €/mq. 526,00 x 0.50	=€. 24961,33
<u>Non residenziale fienile</u>	<u>mq. 94,91 x €/mq. 526,00 x 0.50</u>	<u>=€. 24961,33</u>
Totale		= €. 279835,94
A detrarre costo per demolizione manufatti abusivi	a corpo	= €. -10000,00
<u>A detrarre costo ripristino stato preesistente all'abuso</u>	<u>a corpo</u>	<u>= €. -5000,00</u>
Totale Fabbricati		= €. 264835,94

Terreni:

Part. 400:	Seminativo Arborato	ha 0,0500 x €. 10000,00/ha	= €. 500,00
Part. 327	Uliveto	ha 0,0670 x €. 18000,00/ha	= €. 1206,00
<u>Totale terreni</u>			<u>= €. 1706,00</u>
Sommano			= €. 266541,94

Tenuto conto dello stato dei luoghi, della vetustà e dello stato generale dei beni, della località, dei servizi e al fine di sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti e giungere all'assegnazione sin dal primo esperimento, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore su indicato, pertanto si determina:

€. 266541,94 x 0,90 = €. 239887,75 **che arrotondato ad €. 240000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti il lotto n. 3 ed il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.**



LOTTO N. 4

Dati Immobile

Il lotto consiste in un appezzamento di terreno di giacitura collinare, di diverse colture e qualità, posto nelle vicinanze della località Voltole Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI:

Località Voltole.

- DATI CATASTALI:

Catasto Terreni

Foglio 100 part. 269, Qualità in parte Pascolo Arborato, Superficie 4000 mq., Reddito Dominicale €. 3,93 Reddito Agrario €. 1,45 in parte Seminativo, Superficie 750 mq.

Reddito Dominicale €. 1,51 Reddito Agrario €. 3,10 – per intero;

Foglio 100 part. 270, Qualità in parte Pascolo, Classe 1[^], Superficie 4700 mq., Reddito Dominicale €. 2,43 Reddito Agrario €. 1,21 in parte Seminativo, Classe 4[^], Superficie 3740 mq. Reddito Dominicale €. 5,60 Reddito Agrario €. 13,52 – per intero;

Foglio 100 part. 291, Qualità Bosco misto, Classe U, Superficie 1105 mq., Reddito Dominicale €. 0,74 Reddito Agrario €. 0,34 – per intero

- CONFINI:

Terreni di proprietà A [REDACTED]
[REDACTED] strade e fossi comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione



Bene di pertinenza di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, su appezzamento di terreno di giacitura collinare di varie superfici e colture posto nelle vicinanze della località Voltole nel Comune di Gualdo Tadino.

La superficie catastale del lotto è di complessivi 14295 mq. è posto a valle della strada di Voltole ed è esposto sul versante sud est.

Valutazione (allegato 11.4)

Come già citato nel paragrafo Criterio di Stima, per la valutazione dei terreni si sono assunti i valori agricoli per tipo di coltura pubblicati dalla Regione Umbria con Bollettino Ufficiale del 26.02.2014, per la Regione Agraria n. 2, propria delle località Valtopina, Foligno, Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Nocera Umbra e Sigillo.

Pertanto si ottiene :

Terreni:

Part. 269:	Pascolo Arborato	ha 0,4000 x €.	2000,00/ha	= €.	800,00
	Seminativo	ha 0.0750 x €.	8000,00/ha	= €.	600,00
Part. 270:	Seminativo	ha 0,3740 x €.	8000,00/ha	= €.	2992,00
	Pascolo	ha 0,4700 x €.	3000,00/ha	= €.	1410,00
<u>Part. 291:</u>	<u>Bosco Misto</u>	<u>ha 0,1105 x €.</u>	<u>1800,00/ha</u>	<u>= €.</u>	<u>198,90</u>
Totale terreni				= €.	6000,90

Tenuto conto dello stato dei luoghi, della vetustà e dello stato generale dei beni, della località, dei servizi e al fine di sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti e giungere all'assegnazione sin dal primo esperimento, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 5% al valore su indicato, pertanto si determina:

€. 6000,90 x 0,95 = €. 5700,85 **che arrotondato ad €.** **5700,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti il lotto n. 4 ed il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.**



LOTTO N. 5

Dati Immobile

Il lotto consiste in un appezzamento di terreno di giacitura collinare, di diverse colture e qualità, posto nelle vicinanze della località Vallone di Busche, nel Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI:

Località Vallone

- DATI CATASTALI:

Catasto Terreni

Foglio 101 part. 41, Qualità in parte Prato, Classe 1[^], Superficie 3300 mq., Reddito Dominicale €. 0,66 Reddito Agrario €. 0,34 in parte Seminatoivo, Classe 4[^], Superficie 6200 mq. Reddito Dominicale €. 9,29 Reddito Agrario €. 22,41 – per intero;

Foglio 101 part. 43, Qualità Seminatoivo, Classe 2[^], Superficie 2340 mq., Reddito Dominicale €. 7,13 Reddito Agrario €. 10,88– per intero;

Foglio 101 part. 44, Seminatoivo Arborato, Classe 2[^], Superficie 3790 mq., Reddito Dominicale €. 11,55 Reddito Agrario €. 16,64 – per intero

- CONFINI:

Terreni di proprietà

strade e fossi comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione



Bene di pertinenza di [REDACTED] per la part. 41 e di pertinenza di [REDACTED] per le part. 43 e 44, quota dell'intera proprietà, su appezzamento di terreno di giacitura collinare di varie superfici e colture posto nelle vicinanze della località Voltole nel Comune di Gualdo Tadino.

La superficie catastale del lotto è di complessivi 12660 mq. è posto a valle della strada di Vallone ed è esposto sul versante ovest.

Valutazione (allegato 11.5)

Come già citato nel paragrafo Criteri di stima, per la valutazione dei terreni si sono assunti i valori agricoli per tipo di coltura pubblicati dalla Regione Umbria con Bollettino Ufficiale del 26.02.2014, per la Regione Agraria n. 2, propria delle località Valtopina, Foligno, Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Nocera Umbra e Sigillo.

Pertanto si ottiene :

Terreni:

Part. 41 :	Prato	ha 0,0330 x €.	3000,00/ha	= €.	99,00
	Seminativo	ha 0.6200 x €.	8000,00/ha	= €.	4960,00
Part. 43 :	Seminativo	ha 0,2340 x €.	8000,00/ha	= €.	1872,00
Part. 44 :	Seminativo Arborato	ha 0,3790 x €.	10000,00/ha	= €.	3790,00
Totale terreni					= €. 10721,00

Tenuto conto dello stato dei luoghi, della vetustà e dello stato generale dei beni, della località, dei servizi e al fine di sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti e giungere all'assegnazione sin dal primo esperimento, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 5% al valore su indicato, pertanto si determina:

€. 10721,00 x 0,95 = €. 10184,95 **che arrotondato ad €. 10000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti il lotto n. 5 ed il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.**



LOTTO N. 6

Dati Immobiliare

Il lotto consiste in un appezzamento di terreno di giacitura pianeggiante, di coltura Seminativo, posto in località San Leonardo, nel Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI:

Località San Leonardo

- DATI CATASTALI:

Catasto Terreni

Foglio 80 part. 934, Qualità Seminativo, Classe 3[^], Superficie 35780 mq., Reddito

Dominicale €. 73,92 Reddito Agrario €. 147,83 – per intero;

- CONFINI:

Terreni di proprietà degli stessi esecutati e di [REDACTED] strade e fossi comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione

Bene di pertinenza di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, su appezzamento di terreno di giacitura pianeggiante di coltura seminativo posto in località San Leonardo nel Comune di Gualdo Tadino.

La superficie catastale del lotto è di complessivi 35780 mq. è posto in pianura.

Valutazione (allegato 11.6)

Come già citato nel paragrafo Criteri di stima, per la valutazione dei terreni si sono assunti i valori agricoli per tipo di coltura pubblicati dalla Regione Umbria con Bollettino Ufficiale



- n. 31 pagine dattiloscritte;
- n. 11 allegati;
- n. 75 foto a colori.

Perugia, 17 gennaio 2021

L'esperto incaricato

Geom. Fabio Bulagna



