

E.I. n°281/13 R.G.Es. Tribunale di Perugia – G.E. dott.ssa Francesca Altrui  
"Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in amministrazione straordinaria" contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
2<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Francesca ALTRUI**

**RELAZIONE DI STIMA**



**E.I. n°281/13 R.G.Es.**

*promossa da:*

**“BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A.”  
in amministrazione straordinaria**

*contro:*

“ [REDACTED] ”

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 27.09.2015



**C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI**

Viale San Sisto, n°371 – 06132 Perugia

mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280 - fax 075.5820211

P.E.C.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) E-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)

\* \* \* \* \*

**INTRODUZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°281 / 2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia**

Promossa da:

**BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A.** in A.S. avente sede legale presso Spoleto (PG), Piazza Pianciani n°5; codice fiscale (c.f.) e partita IVA (P.IVA) 01959720549; in persona del difensore domiciliatario Avv. Marcello Barboni con studio in Perugia, presso la via Campo Battaglia, n°9; c.f.: BRB MCL 52L06 G478Q, indirizzo PEC [marcello.barboni@avvocatiperugiappec.it](mailto:marcello.barboni@avvocatiperugiappec.it) che la rappresenta e la difende;

contro:

**Sig. ██████████** (Esecutato).

\* \* \* \* \*

**PREMESSA**

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Sig.ra Altrui, per la valutazione dei beni immobili pignorati nella Procedura del Tribunale Civile di Perugia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ***Esecuzione n°281/2013 R.G.Es.***, promossa dalla: "Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in A.S.";



contro: "Sig. [REDACTED] nato a Massa Martana (PG) il [REDACTED]  
ivi residente presso via Stazione n°126; c.a.p. 06056; c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED]"

con ordinanza del 06.02.2015 nominava come Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati, nato il [REDACTED] (MB); iscritto al n°A1845 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia; e al n°1821 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale Civile e Penale di Perugia (**All. n°1**).

Lo scrivente si recava il 11.05.2015 alle ore 9,00 all'udienza presieduta dalla Ill.ma G.E. dott.<sup>ssa</sup> Francesca Sig.ra Altrui e provvedeva al ritiro del fascicolo della documentazione tecnica, ivi inclusi i quesiti posti (**All. n°2**).

Controllata la completezza dei documenti allegati di cui agli artt. nn°567 (comma 2); 498 (comma 2); e 599 (comma 2) del c.p.c.; lo scrivente C.T.U. riassume i risultati delle indagini compiute nella presente Relazione di Stima.

\* \* \* \* \*

### **RELAZIONE DI STIMA**

Lo scrivente evinceva sinteticamente dagli atti quanto segue:

- con atto di precetto notificato in data 13.05.2013 al Sig. [REDACTED] quale debitore; in forza del mutuo ex artt.38 e seguenti D.Lgs. n°385/93 di € 640.000,00 concesso per atto a rogito dott. Fabio Arrivi, Notaio in Todi (PG) in data 06.02.2007, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Perugia al Rep. n°27518, Racc. 7699, registrato a Perugia il 10.02.2007 e munito di formula



esecutiva in data 08.04.2013 con cui si intimava all'Esecutato il pagamento di € 592.457,67 oltre a € 21,66 per spese di notifica, agli interessi maturandi dal 08.04.2013 al saldo, al compenso professionale dell'atto ed alle spese legali occorrente e successive fino all'effettivo saldo;

che tale intimazione rimaneva senza effetto ed il Creditore procedeva al *pignoramento immobiliare* con atto trascritto il 22.05.2013 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, al n°12551 del Reg. Gen., n°8637 Reg. Part.; sui beni immobili di seguito specificati.

Ciò accertato, il 16.05.2015 il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento della presente, dandone comunicazione a mezzo P.E.C. alla rappresentanza della Creditrice (**All. n°3**) ed attingendo copia dei documenti necessari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Territorio Servizi Catastali; inviava all'Esecutato raccomandata con avviso di ricevimento, in cui comunicava la data del previsto sopralluogo di stima dei beni in esecuzione, fissato per il giorno 09.06.2015 (**All. n°4**).

Il 09.06.2015 alla presenza del Sig. ██████████ lo scrivente accedeva a tutti gli immobili oggetto di stima completando il sopralluogo utile a valutare i locali e le pertinenze comprese nelle proprietà.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento della presente relazione di stima rispondendo



ai quesiti posti dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Francesca Sig.ra Altrui, numerando i paragrafi che seguono come i quesiti stessi, per miglior riferimento.

\* \* \* \* \*

### **1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il pignoramento del Creditore precedente riguarda la proprietà di pertinenza del seguente:

- **Sig.** [REDACTED], nato a Massa Martana (PG) il [REDACTED] ed ivi residente presso la via Stazione n°126; c.a.p. 06056; c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED]

sui seguenti beni immobili così catastalmente distinti:

#### **BENI IMMOBILI**

beni immobili ad uso abitativo e ristorazione ubicati nel Comune di Massa Martana (PG), presso la frazione Villa San Faustino, e consistenti in:

- una porzione ai piani terra, primo e sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza di tre livelli cielo terra ad uso civile abitazione e ristorante, ed annessa corte pertinenziale esclusiva, distinta catastalmente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio Servizi Catastali catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, particelle (part.) 138 subalterno (sub.) 7 e 341 graffate tra loro; categoria D/2; diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED] e diritto di usufrutto per 10/30 alla Sig.ra [REDACTED] nti, nata a Massa Martana (PG) il [REDACTED] 18, c.f.: [REDACTED]



- locale ad uso attività commerciale posto al piano primo sottostrada dello stesso bene immobile di maggior consistenza di cui al punto precedente con annessa corte di pertinenza esclusiva di 21 m<sup>2</sup>, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub.6 (piano primo sottostrada con classamento e rendita da attribuire d'ufficio), quanto alla corte distinta alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto terreni del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 722 (già 340/B), area rurale di centiare (ca) 21; diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Sig. ██████████ e ██████████ ni;

- porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, dislocato su tre livelli fuori terra con annessa corte pertinenziale esclusiva, il cui piano terra ad uso autorimessa, magazzino e locali di deposito; il piano primo e secondo ad uso abitazione civile unifamiliare, per complessivi 13 vani; distinto catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 157, sub.1 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 30 m<sup>2</sup>); sub.2 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 23 m<sup>2</sup>); sub.3 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 24 m<sup>2</sup>); sub.6 (cat. A/3; piano T-1-2; classe 2; vani 13); sub.7 (cat. C/2; piano T; classe 2; consistenza 8



m<sup>2</sup>); per diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Sig. ██████████  
██████████ (All. n°5).

\* \* \* \* \*

In ragione delle caratteristiche fisiche dei beni immobili in estimazione e dei loro confini, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di valutare i due beni immobili come già catastalmente distinti, ognuno inteso come un lotto separato, per un totale di **DUE LOTTI** rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Massa Martana (PG) il primo al Foglio 45, part. 138 sub. 6, 7 e part. 341 graffate tra loro, insieme alla corte di cui al Foglio 45, part. 722 (già 340/B); il secondo al Foglio 45, part. 157, sub.1, 2, 3, 6 e 7; rispettivamente identificati di seguito come beni immobili Lotto "A" e "B".

\* \* \* \* \*

### **Identificazione Catastale**

I beni immobili in estimazione, riguardanti più porzioni di due distinti edifici ad uso rispettivamente di civile abitazione e ristorante, e di civile abitazione, sono catastalmente identificati come segue:

#### **BENE IMMOBILE "A"**

- **Porzione di fabbricato (unità abitativa e ristorante)** identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub. 7 e 341 graffate tra loro, catastalmente distinta come da



visura redatta il 22.05.2015, e graficamente identificata dalla planimetria catastale (**All. nn°6 e 7**) qui allegata.

Dati di classamento: Categoria: D/2; piani: S1-T-1;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG);

Rendita: € 3.770,14;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████ ulteriore usufrutto per 10/30 alla Sig.ra ██████████, nata a Massa Martana (PG) il 18.06.1918, c.f. ██████████

**- Porzione di fabbricato (locale ad uso discoteca e attività commerciale)**

identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub. 6; piano primo sottostrada, classamento e rendita da attribuire d'ufficio, distinta come da visura catastale redatta il 22.05.2015, graficamente identificata come dalla planimetria catastale (**All. n°8 e 9**) qui allegata.

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG);

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████ in regime di separazione dei beni.

Oltre a quanto sopra elencato, sussiste la corte identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto dei



terreni del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 722; distinta come da visura catastale redatta in data 22.05.2015 (**All. n°10**):

Dati di classamento: Ha 00, are 00, ca 21 (21 m<sup>2</sup>);

Qualità, Classe: area rurale;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████ in regime di separazione dei beni.

\* \* \* \* \*

### **BENE IMMOBILE "B"**

- **Porzione di edificio ad uso civile abitazione** identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 157, subb. 1, 2, 3, 6 e 7; distinto come da visura catastale redatta in data 22.05.2015, e graficamente così identificato come dalle allegate planimetrie catastali (**All. nn°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20**):

**sub. 1** - Dati di classamento: Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 30 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;

Rendita: € 49,58;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████

**sub. 2** - Dati di classamento: Categoria: C/2; Classe: 2; Consistenza: 23 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;



Rendita: € 24,94;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████

**sub. 3 - Dati di classamento**: Categoria: C/2; Classe: 2; Consistenza: 24 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;

Rendita: € 26,03;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████

**sub. 6 - Dati di classamento**: Categoria: A/3; Classe: 2; Consist.: 13 vani;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG), piani: T-1-2;

Rendita: € 704,96;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████

**sub. 7 - Dati di classamento**: Categoria: C/2; Classe: 2; Consistenza: 8 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Stazione, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;

Rendita: € 8,68;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████ nato a Massa Martana (PG) il 12.03.1953; c.f.: ██████████

\* \* \* \* \*

**- Regolarità catastale**

**Bene Immobile "A"** - Esaminate le consistenze e caratteristiche dei beni in estimazione e dei loro confini, verificati durante il sopralluogo del 09.06.2015



il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra certificazioni catastali e dati indicati negli atti di pignoramento.

Il particolare, lo stato reale dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale attinta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG), ciò fatto salvo di alcune modifiche degli spazi interni. Al piano terra dell'edificio sono stati realizzati un bagno ad uso portatori di handicap accanto al vano scale, un'area magazzino con spogliatoio e bagno al lato sud-ovest, tramite compartimentazione in cartongesso. Anche l'unità abitativa al piano primo presenta alcune modifiche della suddivisione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, poiché il sopralluogo ha accertato l'eliminazione di uno dei due bagni a favore dell'ampliamento di una camera limitrofa. Inoltre al piano sottostrada lo scrivente ha rilevato la divisione in due parti del locale deposito tramite una compartimentazione in cartongesso.

Le differenze sono di rilevanza limitata, ma comunque tali da richiedere l'aggiornamento della planimetria catastale.

**Bene Immobile "B"** – Nel sopralluogo del 09.06.2015 lo scrivente C.T.U. ha accertato la non rispondenza tra lo stato di fatto, e le certificazioni catastali della planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

La porzione di immobile è stata ristrutturata di recente, e gli spazi interni suddivisi con un nuovo criterio, e con nuove destinazioni d'uso; le originarie



legnaia, cantina, magazzino e ripostiglio sono state tutte modificate a vani ad uso abitativo, su tutti e tre i livelli.

E' necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

\* \* \* \* \*

## **2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**

### **- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI "A" e "B"**

**Bene immobile "A"** – Ubicato nel Comune di Massa Martana (PG) in strada Provinciale 420, di fronte alla stazione ferroviaria di Massa Martana (PG), è porzione ai piani terra, primo e primo seminterrato di un edificio di maggior consistenza ad uso civile abitazione, camere d'albergo e ristorante, avente due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il ristorante è al civico n°117 della Strada Tiberina, ubicato al piano terra; l'appartamento e le camere d'albergo sono al primo, ed il seminterrato è suddiviso in vani deposito e discoteca. I tre livelli dell'edificio sono collegati tra di loro da una scala interna. L'accesso al sottotetto, parzialmente accessibile in ragione dell'altezza utile limitata, è possibile solo da una botola al soffitto ubicata nella parte di altrui proprietà.

La porzione dell'edificio oggetto del presente procedimento è costituita dalla intera area dei piani sottostrada e terra, e da una parte del piano primo ad uso civile abitazione; la restante parte del piano è di altrui proprietà, è adibita a camere d'albergo ed ha conduzione autonoma, con accesso esclusivo ed indipendente per mezzo di una scala in muratura costruita a ridosso della parete perimetrale all'esterno dell'edificio, al lato sud-ovest.



L'ingresso al ristorante è da un'ampia porta al fronte strada ubicata sul lato nord-est dell'edificio, in corrispondenza della veranda realizzata lungo tutto il fronte dell'edificio; l'area interna è suddivisa in una vasta sala e due più piccole per circa 350 coperti complessivi, un'ampia cucina, una dispensa, dei vani ripostiglio ed otto bagni per un totale di circa 620 m<sup>2</sup>. All'esterno sul fronte nord-ovest è realizzata una tensostruttura permanente al cui interno è possibile la ristorazione.

L'abitazione al piano primo conta sei camere ed un bagno per una superficie totale coperta di 125 m<sup>2</sup>, e due ampi terrazzi per ulteriori 270 m<sup>2</sup> circa. Detta unità abitativa è parzialmente ammobiliata, e occupata solo con discontinuità dall'Esecutato. Non è costituito condominio.

Il piano sottostrada è suddiviso in vani di ridotte dimensioni di cui tre ad uso ripostiglio e due deposito, oltre ad un'ampia discoteca, per una superficie utile di complessivi 360 m<sup>2</sup> coperti circa.

Gli impianti di servizio, ivi incluso quello riscaldamento che è alimentato con energia elettrica, hanno alimentazione autonoma e, ad una sommaria analisi visiva, sono in buone condizioni di uso e manutenzione. I fuochi della cucina del ristorante sono alimentati a gas GPL con serbatoio ubicato all'esterno.

Le condizioni generali e lo stato di manutenzione dell'immobile sono buone.

**Bene immobile "B"** – Trattasi di una porzione di un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione ubicato al civico n°126 della pubblica Strada Tiberina, a circa 200 metri ad est dal bene immobile "A" sopra citato.



Il manufatto di antica edificazione è stato di recente finemente ristrutturato, e si presenta in ottime condizioni generali, di manutenzione e d'uso. L'edificio è di tre livelli cielo terra, circondato da terreno di proprietà adibito a corte di pertinenza in parte coltivato a giardino, e su cui è realizzata una piscina che però insiste su una particella limitrofa a quella del fabbricato, e dunque non sottoposta ad esecuzione. Ciò è stato segnalato alla rappresentanza legale del Creditore procedente, come meglio riferito in seguito.

La porzione cielo terra al lato sud-est del casale è di altrui proprietà.

Parte dell'edificio è sul fronte strada, ivi inclusa la porzione di altrui proprietà, mentre la rimanente parte è più arretrata di qualche metro rispetto al limite della strada; detta corte di pertinenza tra edificio e strada è lastricata, con un muro che la delimita e che include un ampio cancello carrabile in metallo. L'accesso all'interno dell'edificio è possibile sia da un ampio portone in legno situato nella porzione fronte strada, sia dall'ingresso principale ubicato nella corte carrabile, al lato nord-ovest del casale. La superficie del piano terra è suddivisa in alcuni ampi saloni ad uso giorno, ed in un piccolo box auto; una scala interna collega il livello terra ai due soprastanti, ad uso notte.

L'edificio conta in totale 13 vani tra camere da letto, cucine e studio, inclusi quattro bagni, per complessivi 460 m<sup>2</sup> di superficie utile netta coperta; l'area scoperta complessiva degli ampi terrazzi e della corte è di 200 m<sup>2</sup>.

Le rifiniture di elevata qualità sono in un ottimo stato di conservazione, e lo stato generale d'uso e manutenzione del fabbricato è ottimo.



L'unità abitativa è occupata dall'Esecutato, finemente ammobiliata.

Sussiste impianto autonomo di riscaldamento, con alimentazione a gas GPL con serbatoio ubicato all'esterno. Non è costituito condominio.

Gli impianti di servizio, ivi incluso quello riscaldamento, hanno alimentazione autonoma ed indipendente dalla restante parte del casale di proprietà terzi e, ad un'analisi visiva, risultano tutti in condizioni di uso e manutenzione più che buone.

#### **- UBICAZIONE**

I beni immobili in estimazione sono siti in località Massa Martana (PG) nella zona periferica del paese denominata Vocabolo Stazione, ad una decina di chilometri dal centro storico. L'edificio che ospita il ristorante è di fronte alla stazione ferroviaria di Massa Martana, mentre il casale adibito ad abitazione è distante duecento metri circa da questo. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di manufatti di edificazione antica ad uso civile abitazione di tipo popolare, in genere di uno o due piani fuori terra, e generalmente in buone condizioni a causa delle recenti ristrutturazioni seguite ai più recenti eventi sismici (**All. nn°21, 22 e 23**, estratti da "Google Maps").

Il principale asse viario di comunicazione più vicino è la Superstrada E45 SS3bis dell'A.N.A.S., dalla cui uscita "Massa Martana" i beni in esecuzione distano poche centinaia di metri di strada urbana di facile percorrenza, la S.P. 420, con traffico veicolare di bassa frequenza ristretto ai residenti della zona e delle limitrofe frazioni. L'area può definirsi davvero molto tranquilla,



pur usufruendo dei servizi pubblici della stazione ferroviaria, che serve una linea secondaria di collegamento regionale con le località limitrofe, e del trasporto con autobus ubicati nelle immediate vicinanze. Gli altri servizi quali banche, ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere, supermercati e mercati rionali, scuole elementari e medie, distano una decina di chilometri in direzione del nucleo abitato di Massa Martana.

I servizi di collegamento dei mezzi di trasporto pubblici alle limitrofe località, tra cui Roma, Perugia e Terni sono funzionali e ben organizzati, con fermate dei bus nelle immediate vicinanze dei beni in estimazione programmati con frequenza giornaliera.

#### **- CONFINI**

I beni immobili in estimazione sono porzioni di due edifici aventi maggior consistenza, le cui parti non sottoposte al procedimento sono di proprietà terzi. In particolare:

**Bene immobile "A"** – La porzione di fabbricato in esecuzione confina con la pubblica Strada Statale Tiberina a nord, con terreni di proprietà terzi a sud e ad est, e con il terreno di pertinenza ad ovest, salvo altri. Al piano primo il bene immobile confina con la residua porzione di edificio allo stesso livello di altrui proprietà adibita a camere d'albergo e con il soprastante appartamento ubicato al piano secondo, pure di proprietà terzi. L'accesso a dette proprietà terze è per mezzo di ingressi separati e distinti cui si accede da una scala esterna, ubicata sul fronte sud-ovest del fabbricato.



**Bene immobile "B"** – L'unità in esecuzione è porzione di un casale che confina con la strada Statale Tiberina a sud, con la Ferrovia Centrale Umbra a nord, con la corte di pertinenza ad ovest adibita a piscina di proprietà dell'Esecutato ma non sottoposta al procedimento, e con la residua porzione del casale di altrui proprietà ad est, avente ingresso separato e distinto.

Si rimanda all'estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio Servizi Catastali (**All. n°24**) all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni (**All. nn°25 e 26**), per individuare esattamente i confini e la grafica particellare delle porzioni immobiliari oggetto di stima.

\* \* \* \* \*

### **3. TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come l'indagine ipocatastale già allegata agli atti di cui al prot. PG149532 del 2013, il sottoscritto C.T.U. riferisce come segue:

- **porzione dell'unità immobiliare "A" nel Comune di Massa Martana**, e censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 45, part. 138, sub.6, ed al catasto terreni al Foglio 45, part. 722 (già part. 340/B); e più precisamente porzione al piano seminterrato ad uso servizio del soprastante ristorante, e terreno adibito a corte di pertinenza della porzione di fabbricato di cui la già citata unità immobiliare è parte; diritti ed oneri reali di proprietà per la quota di 1/1 a favore dell'Esecutato in regime di bene personale in



ragione del seguente:

- atto tra vivi – permuta (trascrizione a favore e contro) atto notarile pubblico del 17.04.2003 a rogito dott. Antonio Felice De Rossi, Notaio in Amelia (PG), repertorio n°2998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03.05.2003 n°8179 Reg. Part., n°12461 del Reg. Gen., a favore dell'Esecutato; contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai soli beni immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub. 6; part. 722 e part. 349/B (il piano sottostrada del bene immobile identificato con "A" nella presente relazione di stima, e la corte circostante), oltre ad ulteriori beni non sottoposti al procedimento per la quota di proprietà complessiva di 1/1 (**già in atti, All. n°27**).

\* \* \* \* \*

A propria volta, la parte cedente era pervenuta alla quota di 1/1 di proprietà in forza del seguente (**All. n°28**):

- atto di divisione a rogito dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, datato 05.02.1981, Rep. 1944, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.03.1981 al n°3387 Reg. Part., n°4770 Reg. Gen.; a questa pervenuta per successione dal padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata a Todi (PG) il [REDACTED]

\* \* \* \* \*



- **porzione dell'unità immobiliare "A" nel Comune di Massa Martana**, e censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 45, part. 138, sub.7, e 341 graffate tra loro; e più precisamente una porzione di edificio al piano seminterrato adibito a servizi, l'intero piano rialzato adibito a ristorante, cucina e servizi, e porzione del piano primo comprendente dei locali ad uso abitazione al servizio del ristorante; diritti ed oneri reali di proprietà per 1/1 a favore dell'Esecutato, in regime di separazione dei beni; e ulteriore usufrutto per la quota di 10/30 a favore della Sig.ra ██████████ nata a Massa Martana (PG) il 18.06.1918, c.f. ██████████ nonché diritto di ampliamento e sopraelevazione del piano primo della porzione immobiliare di cui al precedente punto, per la volumetria di 560 m<sup>3</sup> consentita dal P.R.G. vigente; in forza del seguente:

- atto di divisione a rogito dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, datato 05.02.1981, Rep. 1944 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.03.1981 al n°3387 Reg. Part., n°4770 del Reg. Gen.; a favore dell'Esecutato; e contro ██████████ nata a Massa Martana (PG) il ██████████ c.f.: ██████████  
██████████ alla stessa pervenuta per successione dal padre ██████████  
██████████ nato a Foligno (PG) il ██████████  
██████████ registrata a Todi (PG) il 05.05.1971, a divisione dell'eredità di maggior consistenza (**All. nn°28 e 29, già in atti**).

- **unità immobiliare "B" nel Comune di Massa Martana**, censita al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 45, part. 157, subb. 1, 2, 3, 6 e 7;



diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni a favore dell'Esecutato, in ragione del seguente:

- atto amministrativo per causa morte, certificato di denunciata successione testamentaria dell'Ufficio del Registro di Perugia datato 07.08.2000, Rep. n°40/969 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15.06.2002 al n°10378 del Reg. Part., al n°15001 Reg. Gen.. [REDACTED]

[REDACTED] eredità devoluta con testamento olografo, Notaio Carbonari, di cui al rep. n°59306 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15.03.2000 (**già in atti, All. n°30**).

\* \* \* \* \*

A propria volta, la parte cedente era pervenuta alla quota di 1/1 di proprietà in forza del seguente:

- atto per causa morte, certificato di denunciata successione [REDACTED] regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, il 06.05.1961 al n°4593; contro il [REDACTED] [REDACTED] (**già in atti, All. n°31**).

\* \* \* \* \*

**4. STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO**



## **REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE**

### **DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (22.05.2013)**

#### **- DISPONIBILITA' DEL BENE**

Alla data del sopralluogo del 09.06.2015 le proprietà oggetto della presente estimazione risultavano esenti da qualsiasi tipo di contratto di locazione e/o comodato d'uso o simili, risultando parzialmente ammobiliate ed occupate dall'Esecutato.

Con richiesta avanzata il 19.05.2015 all'Agenzia delle Entrate di Perugia, lo scrivente aveva già accertato l'inesistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso antecedenti al 22.05.2013, ovvero la data di trascrizione del pignoramento immobiliare riferita al soggetto intestatario Sig. ██████████ ██████████ per le proprietà in esecuzione; il 10.06.2015 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia, dava atto della esistenza di un contratto di locazione ad uso abitazione e ne forniva copia che il sottoscritto allegava alla presente, rilevando che si trattava però di una proprietà differente da quelle in esecuzione. Detto contratto risultava inoltre essere scaduto nel 2005 e non rinnovato (**All. nn°32 e 33**).

Veniva dunque verificata dal sottoscritto C.T.U. l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso per le proprietà oggetto del procedimento.

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sia sul nome dell'Esecutato che sulle proprietà in esecuzione e catastalmente



identificate, non è emersa in merito l'esistenza di controversie pendenti di alcun tipo.

\* \* \* \* \*

## **5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE**

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, oneri reali - provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge o pesi e limitazioni d'uso, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, o vincoli connessi con il carattere storico - artistico), obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione -; parimenti non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali, difformità urbanistico - edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

Riguardo la porzione di fabbricato adibita a ristorante ed unità abitativa, ed identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub. 7 e 341 graffate tra loro, sussiste usufrutto per una



quota di 10/30 a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]  
(PG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

\* \* \* \* \*

Come accertano le risultanze della certificazione ipotecaria prot. PG149532 del 17.12.2013 allegata agli atti, i beni immobili in estimazione sono gravati dai seguenti:

**- GRAVAMI**

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 13.05.2013 rep. n°2730 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.05.2013 al n°8637 Reg. Part., n°12551 Reg. Gen., a favore della "Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in Amministrazione Straordinaria", con sede in Spoleto (PG), c.f. 01959720549; contro [REDACTED], relativamente ai beni identificati con "A" e "B" nella presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub.7 e part. 341 graffate tra loro; al Foglio 45, part. 138, sub.6; al Foglio 45, part. 722 (già 340/B); al Foglio 45, part. 157, sub.1, 2, 3, 6 e 7 per la quota di proprietà complessiva di 1/1;
- ipoteca volontaria (iscrizione contro), concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 06.02.2007 a rogito del dott. Fabio Arrivi, Notaio in Todi (PG), rep. n°27518/7699, iscritta all'Agenzia delle Entrate,



Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.02.2007 al Reg. Part. n°1239, al Reg. Gen. n°4989, per € 1.280.000,00 (conto capitale € 640.000,00) a favore della "Banca Popolare di Spoleto S.p.A.", con sede in Spoleto (PG), c.f. 01959720549; contro l'Esecutato, relativamente ai beni identificati con "A" e "B" nella presente relazione di stima, per la quota di proprietà complessiva di 1/1;

- ipoteca volontaria (iscrizione contro), concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 03.04.2008 a rogito dott. Marco Ciotola, Notaio in Acquasparta (PG), rep. n°418/306, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare il 07.04.2008 al Reg. Part. n°2436, al Reg. Gen. n°10732, per € 360.000,00 (conto capitale € 180.000,00) a favore della "Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A." con sede presso Spoleto (PG), c.f. 01943160547; contro l'Esecutato, relativamente ai beni identificati con "A" e "B" nella presente relazione di stima, per la quota di proprietà complessiva di 1/1;

- ipoteca legale (iscrizione contro) concessa ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99, atto pubblico amministrativo del 29.10.2008 da Equitalia Perugia S.p.A., rep. n°57750, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.11.2008 al Reg. Part. n°6907, al Reg. Gen. n°31409, per € 30.237,70 (conto capitale € 15.118,85) a favore di "Equitalia Perugia S.p.A." con sede in Foligno (PG), c.f. 01752500544; contro l'Esecutato, relativamente ai beni



immobili identificati con "A" nella presente relazione di stima per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà e di 2/3 del diritto di proprietà; e per i beni immobili identificati con "B" nella presente relazione, per la quota di proprietà complessiva di 1/1, oltre ad ulteriori beni immobili;

- ipoteca legale (iscrizione contro) concessa ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99, atto pubblico amministrativo del 27.12.2010 da Equitalia Perugia S.p.A., rep. n°66890, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.12.2010 al Reg. Part. n°7630, al Reg. Gen. n°34832, per € 69.363,52 (conto capitale € 34.681,76) a favore di "Equitalia Umbria S.p.A." con sede in Foligno (PG), c.f. 01752500544; contro l'Esecutato, relativamente ai beni immobili identificati con "A" nella presente relazione di stima per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà e di 2/3 del diritto di proprietà; e per i beni immobili identificati con "B" nella presente relazione, per la quota di proprietà complessiva di 1/1, oltre ad ulteriori beni immobili;

- atto tra vivi – permuta (trascrizione a favore e contro) atto notarile pubblico del 17.04.2003 a rogito dott. Antonio Felice De Rossi, Notaio in Amelia (PG), repertorio n°2998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03.05.2003 n°8179 Reg. Part., n°12461 Reg. Gen., a favore e contro l'Esecutato; ed a favore e contro la Sig.ra ██████████ nata a ██████████ c.f.: ██████████ relativamente ai soli beni immobili identificati al



catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub. 6; part. 722 e part. 349/B (il piano sottostrada del bene immobile identificato con "A" nella presente relazione di stima, e la corte circostante), oltre ad ulteriori beni non sottoposti al procedimento per la quota di proprietà complessiva di 1/1;

- atto amm.vo per causa di morte, certificato di denunciata successione testamentaria, atto dall'Ufficio del Registro di Perugia del 07.08.2000, rep. n°40/969, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15.06.2002 al n°10378 Reg. Part., n°15001 Reg. Gen., a favore dell'Esecutato, contro ██████████

██████████ eredità devoluta con testamento olografo, Notaio Carbonari, di cui al rep. n°59306 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15.03.2000, per le unità immobiliari qui identificate con "B", per diritti di proprietà per la quota di complessivi 1/1.

\* \* \* \* \*

#### **- AGGIORNAMENTO GRAVAMI**

Dalla visura effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari ed Ufficio del Catasto relativamente ai beni immobili oggetto della presente ed al nominativo dell'Esecutato, in aggiornamento alla già citata certificazione, alla data del 23.09.2015 **non risultano ulteriori gravami (All. n°34)**



## - SERVITU'

Le proprietà in esecuzione non sono soggette a servitù di alcun tipo, fatta eccezione per il terreno adiacente circostante l'immobile qui identificato con "A" (ristorante ed annessi), in cui è costituito diritto di servitù di passaggio e breve sosta, anche per automezzi pesanti, in favore e contro le rispettive quote di proprietà assegnate all'Esecutato ed alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] in qualità di proprietaria della porzione di fabbricato al piano primo confinante a quella oggetto della presente esecuzione.

Il terreno soggetto a servitù è identificato al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 722 (già 340/B) e part. 341.

\* \* \* \* \*

## **6. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO**

I beni immobili in oggetto sono porzioni di edifici adibiti a civile abitazione, attività di ristorazione e servizi annessi, e camere d'albergo ubicati in Massa Martana (PG), presso la frazione di San Faustino, lungo la Strada Tiberina ai civici n°117 e n°126 rispettivamente. Non è costituito condominio.

Non risultano cause in corso relative alle proprietà immobiliari in oggetto.

In merito alle porzioni di immobile di cui ai lotti "A" e "B" si rende necessario l'aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali, in ragione della diversa distribuzione degli spazi interni accertata durante i sopralluoghi differente da quanto indicato nelle planimetrie depositate. La spesa complessiva stimata



per detti aggiornamenti, effettuabili solo con procedura telematica "Docfa" da un tecnico incaricato, ivi incluso il suo onorario, è di circa € 1.200,00.

Per il solo immobile di cui al lotto "B", si rende necessaria la regolarizzazione urbanistica in ragione della modificata distribuzione degli spazi interni e della differente destinazione d'uso, rispetto all'elaborato progettuale depositato al Comune di Massa Martana il 10.05.2006 al prot. n°5432, e di cui meglio si riferisce al successivo paragrafo n°8. Gli oneri relativi alla presentazione del progetto sono stimati intorno a complessivi € 3.000.

Si riferisce inoltre della tettoia realizzata a copertura della corte al lato nord-est del fabbricato, ad una distanza inferiore a dieci metri dalla limitrofa linea ferroviaria, e che sulla base delle vigenti normative è opera non sanabile.

\* \* \* \* \*

## **7. CERTIFICAZIONE STORICA PER IMMOBILE**

I documenti già allegati agli atti includono la certificazione storica dei beni in estimazione, inclusa l'indicazione del certificato di denunciata successione, atto per causa di morte, e dei relativi riferimenti (data, notaio, data e numeri di registrazione e trascrizione).

Copia di detti documenti sono qui allegati (All. nn°27, 28, 29, 30 e 31).

Si evince che i beni immobili in esecuzione, censiti al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub.7 e part. 341 graffate tra loro; al Foglio 45, part. 138, sub.6; al Foglio 45, part. 722 (già 340/B); al Foglio 45, part. 157, sub.1, 2, 3, 6 e 7; sono pervenuti alle quote di



proprietà del Sig. ██████████ per successione ereditaria e per permuta per la quota di proprietà complessiva di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- atto tra vivi – permuta (trascrizione a favore e contro) atto notarile pubblico del 17.04.2003 a rogito dott. Antonio Felice De Rossi, Notaio in Amelia (PG), repertorio n°2998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03.05.2003 n°8179 Reg. Part., n°12461 Reg. Gen., a favore e contro l'Esecutato; ed a favore e contro la Sig.ra ██████████, nata a ██████████ c.f.: ██████████ relativamente ai beni immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 45, part. 138, sub. 6; part. 722 e part. 349/B (*il piano sottostrada del bene immobile di cui al lotto "A" nella presente relazione di stima e la corte di pertinenza circostante*) per la quota di proprietà complessiva di 1/1;
- atto amm.vo per causa di morte, certificato di denunciata successione testamentaria, atto dall'Ufficio del Registro di Todi (PG) del 09.08.21971, rep. n°40/969, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 09.08.1971 al n°3890 Reg. Part., n°1129 Reg. Gen., a favore dell'Esecutato, e contro ██████████ nato a ██████████ ██████████ per le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 45, part. 138, sub.7 e part. 341 graffate



tra loro (porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato a ristorante ed a civile abitazione, di cui ai piani terra, sottostrada e parte del primo); per diritti di proprietà per la quota di complessivi 1/1; nonché diritto di usufrutto per 10/30 alla Sig.ra ██████████ nata a Massa Martana (PG) il 1 ██████████ c.f.: ██████████

- atto amm.vo per causa di morte, certificato di denunciata successione testamentaria, atto dall'Ufficio del Registro di Perugia del 07.08.2000, rep. n°40/969, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15.06.2002 al n°10378 Reg. Part., n°15001 Reg. Gen., a favore dell'Esecutato, contro ██████████

██████████ eredità devoluta con testamento olografo, Notaio Carbonari, di cui al rep. n°59306 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15.03.2000, per le unità immobiliari identificate presso il catasto fabbricati comunali di Massa Martana al Foglio 45, part. 157, sub.1, 2, 3, 6 e 7; e qui elencate come lotto "B", per diritti di proprietà per la quota di complessivi 1/1.

\* \* \* \* \*

I dati sopra riportati sono altresì desunti e confermati dalla visura catastale storica per gli immobili in esecuzione, attinta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 22.05.2015 (All. n°35).

\* \* \* \* \*



## **8. INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni amministrative**

In data 16.05.2015 lo scrivente trasmetteva via PEC al Comune di Massa Martana (PG), Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, richiesta di accesso agli atti in merito alla situazione urbanistica degli immobili in oggetto. Il 09.06.2015 ed il 10.06.2015 il sottoscritto C.T.U. veniva ricevuto dal tecnico competente del Comune di Massa Martana, Arch. Nerica Eminovic, che riferiva della antica edificazione di entrambi i fabbricati in data antecedente al 01.09.1967 (**All. n°36**).

Gli accertamenti condotti presso detto Ufficio Tecnico riferivano l'esistenza di provvedimenti amministrativi rilasciati a fronte di sostanziali interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli edifici, come meglio qui di seguito specificato:

#### **Bene immobile "A"**

- Certificato di Abitabilità ed Agibilità rilasciato dal Comune di Massa Martana il 03.04.1997 al prot. n°299, per il locale adibito a cucina facente parte del ristorante (**All. n°37**);
- Concessione Edilizia n°1170, prot. 1067 del 04.10.1994 rilasciata dal Comune di Massa Martana, per ampliamento fabbricato (**All. n°38**);
- Concessione Edilizia n°12/01, prot. 283/99 del 19.10.2001 rilasciata dal Comune di Massa Martana, per la realizzazione di un ingresso chiuso con vetrate e di una pensilina a sbalzo, lato strada (**All. n°39**).



**Bene immobile "B"**

- Denuncia di Inizio Attività depositata al Comune di Massa Martana il 30.07.2002 al prot. n°6814, per la riattazione strutturale del fabbricato colpito dal sisma del 12.05.1997, consistente nella ricostruzione del solaio in legno di calpestio del secondo piano, e diversa distribuzione degli spazi interni (**All. n°40**);
- Progetto di completamento delle opere non ultimate nei termini di cui alla Denuncia di Inizio Attività già depositata al Comune di Massa Martana di cui al punto precedente, protocollato il 10.05.2006 al prot. n°5432, per la ultimazione degli impianti di servizio e la posa in opera di sanitari, infissi, pavimenti e rivestimenti (**All. n°41**).

Si sottolinea che i sopralluoghi hanno accertato la modificata distribuzione degli spazi interni del bene immobile "B", e la differente destinazione d'uso: i vani legnaia, cantina, magazzino e ripostiglio sui tre livelli sono modificati a vani ad uso abitativo.

Sono necessarie la regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Massa Martana, e l'aggiornamento della planimetria catastale.

Lo scrivente ritiene sanabile la situazione reale dei fatti, ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94 previa presentazione di un progetto presso il Comune di Massa Martana. Ciò fatta eccezione della tettoia in legno a copertura della corte al lato est del fabbricato, ad una distanza inferiore a dieci metri dalla limitrofa linea ferroviaria, e la cui sanabilità appare improbabile in ragione del



vigente regolamento delle Ferrovie. Se ciò venisse confermato, detta tettoia andrebbe rimossa.

In ogni caso, gli oneri relativi alla presentazione del progetto sono stimati, ivi incluso l'onorario del tecnico professionista incaricato, intorno a complessivi € 3.000 circa.

### **Rilievo e rielaborazione grafica dell'immobile**

Lo scrivente ha proceduto ai rilievi planimetrici finalizzati alla dimostrazione del reale stato dei luoghi delle unità immobiliari in oggetto ed alla definizione della loro superficie, per la valorizzazione economica qui di seguito definita.

Dalle successive elaborazioni grafiche dei rilievi, poste a confronto con le corrispondenti planimetrie dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (All. nn°9, 12, 14, 16, 18 e 20) lo scrivente ha riscontrato difformità per le proprietà in esecuzione, di entità tale da necessitare l'aggiornamento delle planimetrie catastali già depositate. Le planimetrie dello stato di fatto di entrambi gli immobili sono qui allegate (**All. nn°42 e 43**).

### **Regolarità edilizia e sussistenza autorizzazioni amministrative**

Dalle ricerche effettuate sui registri cartacei agli atti del Comune di Massa Martana nonché dalle ispezioni ai registri elettronici eseguite sul nominativo dell'Esecutato, con espresso riferimento alle unità immobiliari in oggetto, non sono risultate pratiche edilizie in essere di alcun tipo.



Durante i sopralluoghi in loco si è riscontrata la presenza di opere abusive necessitanti di eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn° 47/85 e 724/94, come già meglio riferito al paragrafo precedente in merito alla tettoia in legno a copertura della corte di pertinenza al lato nord-est del fabbricato lotto "B".

Si sottolinea che detta tettoia è un'opera abusiva non sanabile ai sensi delle normative vigenti, in ragione della distanza inferiore a 10 m tra questa e la limitrofa linea ferroviaria della Ferrovia Centrale Umbra.

Per quanto sopra, si ritiene che la tettoia debba essere rimossa. Una deroga dovrà nel caso essere discussa ed eventualmente ottenuta tramite trattativa privata con la Direzione della Ferrovia Centrale Umbra.

#### **Destinazione urbanistica**

I beni immobili "A" e "B" in estimazione sono ubicati in due zone di Massa Martana di ambito urbano consolidato, definite come macrozona "2" e "4", e rispettivamente identificate "*zona di insediamento produttivo di tipo D5*" e "*zona di completamento di tipo B1*" nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) comunale, come definito nelle Norme Tecniche di Attuazione variante del 2009 all'art.21 modificato dalla Delibera del Consiglio Comunale (D.C.C.) n°54 del 27.9.2007 (**All. n°44**).

La macrozona "D5" è assimilabile alla zona tipo "D" di cui al D.M. n°1444/68, per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, commerciale e turistico, e comprende destinazioni d'uso di tipo direzionale, commerciale e per servizi, sia pubblici che privati. I parametri urbanistici sono definiti dagli



indici *Ut* ed *H max*, specificati nel P.R.G., alle norme tecniche di attuazione, allegato 2. I parametri ecologici sono invece fissati tenendo conto dell'indice di permeabilità *Ipm* non inferiore al valore minimo del 30%; dell'indice di piantumazione *Ipt* pari ad un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie libera; di quello di verde ecologico *Vp* corrispondente agli standard di cui all'art.61 della L.R. 27/2000 ed all'art. 26 della L.R. 31/97.

Le macrozone "B" sono le parti del territorio del tutto o parzialmente edificate in cui è previsto il completamento dei lotti esistenti. Per costruire nuovi edifici e modificare o ricostruire quelli esistenti, si tiene conto di indici e parametri elencati all'art. 28, ovvero: Indice di edificabilità Fondiaria  $IF = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (inteso come rapporto massimo consentito tra volume del fabbricato/i e superficie territoriale (superficie fondiaria) su cui insiste;  $SUC-Urb = 0,469 \text{ m}^2$  (intesa come superficie utile coperta per lo spazio urbano, e determinata dalla somma delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali; rapporto di copertura  $RC = 60\%$ , inteso come rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie fondiaria; altezza massima = 9,2 m ovvero la massima elevazione ammessa per le costruzioni misurata dalla quota del piano di campagna originario orizzontale o inclinato, alla quota della linea di intersezione tra intradosso dello sporto di gronda e il piano verticale esterno di facciata.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale; è ammessa quella parziale degli edifici ad uso attività commerciali al dettaglio, direzionali,



socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive, della ristorazione e piccole attività artigianali che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge secondo articolazione e limiti di cui al comma 2 dell'art.27 delle NTA. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde; nelle aree libere o di pertinenza dei fabbricati si consente la realizzazione di strutture pertinenziali che non costituiscono volume edilizio, per attrezzature e servizi della residenza.

La zona in cui è ubicato l'edificio in oggetto si trova nella sottozona "B1", a destinazione mista residenziale, direzionale, commerciale e turistico ricettiva in cui il P.R.G. ammette, oltre alla destinazione residenziale, la destinazione parziale degli edifici ad uso:

- a) attività commerciali (solo piano terra);
- b) attività direzionali (uffici, ecc...) fino ad un massimo del 30% della *Su*;
- c) attività socio-culturali, ricreative, turistico ricettive del tipo extralberghiero fino ad un massimo del 30% della *Su*;
- d) attività di ristorazione e piccole attività artigianali che non siano nocive o arrechino disturbo alla residenza ai sensi delle disposizioni di legge fino ad un massimo del 40% della *Su*.

### **Vincoli**

Lo scrivente ha attinto dati dal P.R.G. del Comune di Massa Martana che disciplina valorizzazione, trasformazioni urbanistiche ed edilizie, a tutela il territorio del comune, elaborato ai sensi della L. n°1150/1942 e successive



modifiche e integrazioni (s.m.i.) e delle L.R. nn°31/1997, 27/2000, 11/2005 e s.m.i.. L'indagine condotta dal sottoscritto presso Comune di Massa Martana (PG), Sportello Unico per le Attività Produttive e l'Edilizia, ha accertato che l'area su cui insistono gli edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto non è vincolata ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n°42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 06.07.2002 n°137*), art.136, c.1, lettere "c" e "d", nell'ambito della tutela dei beni paesaggistici.

Ciò fatta eccezione per una piccola porzione del terreno di cui al N.C.E.U. del Comune di Massa Martana al Foglio 45, part.341 graffata con la part.138 sub.7, una cui parte all'angolo ovest e consistente in pochi m<sup>2</sup> è vincolata ad interesse archeologico ai sensi dell'art.142, *comma 1, lettera "m"* del D.Lgs. n°42/2004 (**All. n°45**).

I due edifici in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto non risultano vincolati ai sensi della ex Legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/99 TIT. I (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma della legge 08.10.1997 n°352, art.1*).

Sussiste vincolo di fascia di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art.48 della L.R. 27 del 24.03.2000 (P.U.T.). Entrambe le aree di edificazione degli immobili ricadono in area sensibile, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°9/2002 (**All. n°46**).

Il rischio sismico elaborato dalla Provincia di Perugia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale classifica la zona del territorio comprendente i



fabbricati con sismicità di "livello 2", ai sensi del D.G.R. n°852 del 18.6.2003 e dell'Ord.nza PCM n°3519 del 28.4.2006 dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, i cui valori di pericolosità sismica sono espressi in termini di "accelerazione massima al suolo", con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, riferita a suoli rigidi ( $V_{s30} > 800$  m/s, ovvero cat. A, punto 3.2.1 del D.M. del 14.09.2005). Il territorio comunale è classificato secondo sismicità media avente *peak ground acceleration* (PGA) incluso tra 0,2(g) e 0,225(g).

\* \* \* \* \*

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito alla zona in cui è ubicata la proprietà, in un contesto rurale soggetto ad una domanda che privilegia gli immobili unifamiliari.

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche delle proprietà in estimazione, il sottoscritto ritiene opportuno che la vendita sia effettuata in

### **DUE LOTTI.**

I due lotti si intendono composti ognuno da immobili catastalmente distinti come segue:

**LOTTO "A"** - Porzione di fabbricato (unità abitativa e ristorante) identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45 part. 138 sub. 7 e 341 graffate tra loro; e porzione di fabbricato (locale ad uso attività commerciale) identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio



Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub. 6; unitamente alla corte di pertinenza esclusiva di 21 m<sup>2</sup>, censita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto terreni al Foglio 45, part. 722 (già 340/B), area rurale di centiare (ca) 21;

**confini:** pubblica Strada Statale Tiberina a nord, con terreni di proprietà terzi a sud e ad est, con terreni di altrui proprietà ad ovest, salvo altri. Al piano primo il bene immobile confina con la residua porzione allo stesso livello di edificio di altrui proprietà adibita a camere d'albergo, e con la soprastante unità abitativa ubicata al piano secondo di proprietà terzi.

**LOTTO "B"** - Porzione di edificio ad uso civile abitazione identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio Servizi Catastali catasto fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 45, part. 157, sub. 1, 2, 3, 6 e 7;

**confini:** con strada Statale Tiberina a sud, con la Ferrovia Centrale Umbra a nord, con la corte di pertinenza ad ovest inclusiva di piscina insistente su una particella di proprietà dell'Esecutato non sottoposta al procedimento, e con la residua porzione del casale di altrui proprietà ad est, salvo altri.

\* \* \* \* \*

Si rimanda all'estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio Servizi Catastali (**All. n°24**) all'elaborato planimetrico ed



all'elenco subalterni (**All. nn°25 e 26**), per individuare esattamente i confini e la grafica particellare delle porzioni immobiliari oggetto di stima.

\* \* \* \* \*

La decisione di procedere alla vendita dei beni immobili qui in estimazione in due lotti separati è dovuta alle caratteristiche fisiche ed ai confini delle varie porzioni catastalmente distinte oggetto del procedimento, come già descritte in precedenza; e di quelle del mercato immobiliare che, pur privilegiando la compravendita di un fabbricato ad uso abitativo unifamiliare piuttosto che di una sua porzione, nel caso in oggetto si giustifica poiché è già attuata, per entrambi i fabbricati, la suddivisione delle porzioni sottoposte all'esecuzione dalle restanti porzioni di altrui proprietà. Ne risultano unità separate ognuna a conduzione autonoma e con ingresso esclusivo, per tutti e due i fabbricati. Dette unità immobiliari garantiscono ognuna autonomia di conduzione che costituisce il requisito primario per l'appetibilità di bene immobile soggetto a compravendita nel mercato immobiliare locale.

Gli impianti di servizio dei beni immobili costituenti i due lotti sono già distinti e frazionati, ognuno provvisto di un contatore di esclusiva pertinenza.

Infine, la possibilità di frazionamento dell'immobile di cui al lotto "A" in due o più porzioni, ovvero ristorante al piano terra, unità abitativa al primo e servizi al seminterrato, è stimata come non fattibile sia perché i livelli sono tra loro collegati soltanto per mezzo della scala interna ubicata al centro del corpo di fabbrica; sia perché i locali seminterrato sono vincolati al ristorante, trovando



qui posto i magazzini alimentari e le celle frigo occorrenti alla conservazione delle derrate alimentari destinate alla ristorazione.

L'ipotesi di una scala esterna in adiacenza al muro perimetrale dell'edificio di accesso diretto all'appartamento al piano primo non è fattibile, a causa della mancanza di spazio utile e della necessità di approvazione urbanistica, che sarebbe vincolata alla servitù di passaggio esistente sulla corte circostante.

\* \* \* \* \*

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

**Lotto "A"** - Il bene immobile in esecuzione è porzione di un fabbricato cielo terra ad uso ristorante, camere d'albergo, magazzino e civile abitazione, che si trova in adiacenza all'uscita "Massa Martana" della Superstrada E45 SS3 bis A.N.A.S., ad una decina di chilometri dal centro storico di Massa Martana (PG). La prima edificazione è antecedente al 01.09.1967, la tipologia edilizia è popolare tipica dei primi del novecento, con un nucleo centrale con pianta regolare avente il lato più lungo parallelo alla strada Tiberina, e altri corpi più piccoli in adiacenza per successivi ampliamenti. La forma è compatta con aperture regolari all'esterno, le strutture in elevazione sono costituite da muri perimetrali e da altri interni paralleli ai lati più corti, realizzati in prevalenza in mattoni pieni e/o tufo, di spessore di 40 cm circa e su cui poggiano i solai in laterizio. Il solaio della linea di gronda è in travetti prefabbricati e laterizi e la copertura a due falde con leggera inclinazione con tegole di tipo tradizionale.



La facciata fronte strada al piano terra è coperta da una veranda realizzata con telaio in alluminio anodizzato di colore scuro. Il manufatto ha tre livelli fuori terra, ed uno seminterrato. La facciata a fronte strada è lineare, con un terrazzo a sbalzo al piano primo per metà lunghezza dell'edificio; al piano primo sul retro c'è un ampio terrazzo. Le superficie esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate all'esterno di colore ocra per tutta l'altezza, mentre le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati generalmente di colore bianco.

La porzione di edificio in esecuzione ha ingresso esclusivo dalla pubblica strada. I tre livelli interni sono collegati da una scala in posizione centrale del corpo di fabbrica, ad uso esclusivo; al piano seminterrato si accede anche da un ampio portone ubicato sulla facciata sud-ovest che, tramite una rampa carrabile in leggera salita in direzione ovest, conduce alla corte di pertinenza del fabbricato, che sorge su un terreno con leggero declivio verso sud-ovest. Interni e facciate esterne dell'edificio sono in discreto stato di conservazione e non necessitano di lavori di manutenzione.

Il ristorante al piano terra, l'unità abitativa al primo e depositi e discoteca al seminterrato sono porzioni catastalmente distinte sottoposte ad esecuzione, mentre le camere d'albergo al piano primo e l'unità abitativa al secondo sono catastalmente distinte e di proprietà altrui, non esegutate.

Al ristorante si accede da una porta non blindata con serratura tradizionale a fronte strada sul lato con veranda, e dopo pochi gradini si sale all'interno nell'area ristorazione in cui trovano posto in tutto 350 coperti circa; la sala



ristorante più ampia si trova al lato sud. Le pareti interne sono tinteggiate di color ocra o verde, i pavimenti sono con piastrelle in ceramica monocottura di tipo tradizionale di vari colori e dimensioni, tutti in buone condizioni d'uso e manutenzione. Le porte di separazione tra le varie sale del ristorante sono il legno color noce con maniglie in ottone dorato, di buona fattura; le porte dei bagni sono in legno di colore bianco. Gli otto bagni hanno sanitari in buone condizioni con lavandini e wc a vaso con cassetta a zaino in ceramica di colore bianco con rubinetterie di ordinaria qualità, le mura sono rivestite in mattonelle ceramiche di colore chiaro, generalmente di dimensioni 30x20cm fino a due metri circa d'altezza da terra, poi sono intonacate di bianco come i soffitti. La zona ristorazione ha impianti di condizionamento ed illuminazione al controsoffitto. L'ampia cucina si apre di fronte all'ingresso, ed ha pareti e pavimento ricoperti con mattonelle lavabili in ceramica di colore bianco come imposto dalle normative vigenti. L'intera area è controsoffittata e le porte di comunicazione con gli altri locali sono in metallo, a chiusura automatica; i piani di lavoro e le cappe aspiranti sono in acciaio. Sia i numerosi punti fuoco sia i forni sono alimentati elettricamente; l'impianto di illuminazione è con lampade al neon al soffitto. Ad un'attenta analisi visiva dei vari impianti di servizio, tutti con contatore dedicato, non si rendono necessarie opere di ammodernamento. Il locale deposito all'angolo nord dell'edificio è realizzato con pannelli in cartongesso, delimitato dalla restante area da una porta REI 90 a chiusura automatica; pareti verticali e soffitto sono intonacati di bianco,



il pavimento è ricoperto con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle in ceramica di colore bianco fino a due metri d'altezza circa, ed il pavimento è ricoperto in piastrelle di ceramica di colore chiaro. La sala ristorante di fronte all'ingresso ha le pareti rivestite con pannelli in legno, ed in parte rifinite ad intonaco di colore verde; completano il piano terra i vani dedicati a dispensa, ripostiglio e spogliatoio, provvisti di porte in metallo REI 90 a chiusura automatica. L'area totale netta del piano terra è di circa 620 m<sup>2</sup>. All'esterno dell'edificio, al lato nord-ovest, in un'area di 120 m<sup>2</sup> circa pavimentata in piastrelle di ceramica color salmone, c'è una tensostruttura ad arco segmentato a base quadrata con copertura dotata di membrana piana fissa in PVC e con tamponamenti laterali apribili, sotto cui trovano posto dei tavoli per la ristorazione per circa un centinaio di coperti.

In posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica coperto è ubicata la scala che collega il piano terra con il seminterrato ed il primo, le cui pedate sono in marmo travertino, ed il corrimano è in legno di color noce di semplice fattura. Il pianerottolo al piano primo introduce all'unità abitativa suddivisa in sei vani ed un bagno, per una superficie coperta complessiva di circa 125 m<sup>2</sup>, oltre a due ampi terrazzi scoperti per ulteriori 270 m<sup>2</sup> circa.

Al controsoffitto del pianerottolo d'accesso sono visibili alcune macchie di umidità, effetto di una probabile infiltrazione proveniente dalla copertura; non è stato possibile verificare durante il sopralluogo lo stato di quest'ultima, pur se dall'esterno non si evidenziano macroscopiche criticità, poiché l'unica



botola d'accesso alla copertura è nella soprastante soffitta facente parte del bene immobile di proprietà terzi.

L'appartamento in esecuzione è parzialmente ammobiliato ed occupato con discontinuità dall'Esecutato. Non è costituito condominio. Pareti verticali e soffitti sono rifiniti ad intonaco generalmente di colore bianco o verde chiaro, le porte sono in legno verniciato di bianco con maniglie in acciaio di ordinaria fattura. I pavimenti sono ricoperti di piastrelle in ceramica aventi dimensioni varie di colore chiaro. Il bagno è provvisto di vasca, lavandino, bidet e tazza, con scarico a parete del tipo a zaino, in ceramica bianca; le pareti verticali sono ricoperte di piastrelle in ceramica di colore chiaro fino a due metri circa dal pavimento, poi sono intonacate di bianco, come il soffitto. La rubinetteria dei sanitari è in acciaio del tipo monocomando di qualità ordinaria, in buone condizioni. Tutti i vani sono provvisti di un radiatore a parete in alluminio, di moderna fattura; ad un attento esame visivo gli impianti di servizio elettrico, idrico e termico risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, tutti provvisti di contatori autonomi. Le rifiniture sono di ordinaria qualità e le loro condizioni sono buone, comunque tali da non richiedere alcun intervento.

I due terrazzi sono delimitati da un parapetto in calcestruzzo al lato sud, e da una ringhiera in metallo al lato nord; entrambi hanno pavimentazione in non buone condizioni, con una guaina impermeabile applicata a caldo in vista.



L'impianto termico è alimentato ad energia elettrica; i fuochi della cucina del ristorante sono alimentati a gas GPL con serbatoio ubicato all'esterno al lato sud-ovest della corte di pertinenza.

Il piano sottostrada è suddiviso in vani ad uso magazzino con cinque celle frigo ed un'ampia discoteca, per una superficie netta totale di circa 360 m<sup>2</sup>. La discoteca ha area utile di circa 175 m<sup>2</sup>, ed è rifinita con marmi e specchi alle pareti, con controsoffitto a velette e pavimento con piastrelle in ceramica di colore chiaro; le porte sono in legno pregiato con vetri a specchio di ottima qualità. Gli impianti elettrico ed illuminazione a servizio dispongono di tutti gli accessori necessari all'attività di discoteca. I vani deposito hanno rifiniture di qualità ordinaria, pareti e soffitti intonacati di bianco con porte di separazione in metallo REI 90; in questi locali sono immagazzinate le derrate alimentari destinate all'attività del soprastante ristorante, in scaffali di metallo addossati alle pareti ed in cinque celle frigo dalla capacità di circa 12 m<sup>3</sup> ciascuna. Il soffitto del magazzino nella parte prospiciente l'accesso carrabile che porta alla corte è allo stato grezzo e non intonacato, le piastrelle di laterizio sono in vista. L'esame visivo degli impianti di servizio idrico ed elettrico non rende evidente la necessità di miglioramenti, rispondendo alle normative di legge in vigore.

Le seguenti tabelle analitiche redatte come da norma UNI 10750, indicano le superficie netta e commerciale dei vani della proprietà, il coefficiente usato per determinare quest'ultima, l'esposizione e lo stato di manutenzione.



**PIANO TERRA – RISTORANTE - SUPERFICI COPERTE**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.   | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| VERANDA       | TERRA | 78,73                           | 0,600000 | 47,24                           | ottima   | buona                | 3,00              |
| RISTORANTE    | TERRA | 65,52                           | 1,230113 | 80,60                           | ottima   | buona                | 3,00              |
| RISTORANTE    | TERRA | 66,07                           | 1,230113 | 81,27                           | ottima   | buona                | 3,00              |
| RISTORANTE    | TERRA | 167,52                          | 1,230113 | 206,07                          | ottima   | buona                | 3,00              |
| CUCINA        | TERRA | 66,73                           | 1,230113 | 82,09                           | buona    | buona                | 3,00              |
| CUCINA        | TERRA | 12,04                           | 1,230113 | 14,81                           | buona    | buona                | 3,00              |
| CUCINA        | TERRA | 11,20                           | 1,230113 | 13,78                           | buona    | buona                | 3,00              |
| CUCINA        | TERRA | 44,59                           | 1,230113 | 54,85                           | ottima   | buona                | 3,00              |
| DISIMPEGNO    | TERRA | 4,20                            | 1,230113 | 5,17                            | buona    | buona                | 3,00              |
| DISIMPEGNO    | TERRA | 3,38                            | 1,230113 | 4,16                            | buona    | buona                | 3,00              |
| DISIMPEGNO    | TERRA | 3,28                            | 1,230113 | 4,03                            | buona    | buona                | 3,00              |
| ANTIBAGNO     | TERRA | 2,61                            | 1,230113 | 3,21                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| ANTIBAGNO     | TERRA | 12,72                           | 1,230113 | 15,65                           | suffic.  | buona                | 3,00              |
| ANTIBAGNO     | TERRA | 4,60                            | 1,230113 | 5,66                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 2,61                            | 1,230113 | 3,21                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 4,16                            | 1,230113 | 5,12                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 3,12                            | 1,230113 | 3,84                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 2,24                            | 1,230113 | 2,76                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 1,44                            | 1,230113 | 1,77                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 1,44                            | 1,230113 | 1,77                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 1,44                            | 1,230113 | 1,77                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 1,44                            | 1,230113 | 1,77                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| BAGNO         | TERRA | 1,44                            | 1,230113 | 1,77                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| RIPOSTIGLIO   | TERRA | 3,27                            | 1,230113 | 4,02                            | discreta | buona                | 3,00              |
| RIPOSTIGLIO   | TERRA | 4,55                            | 1,230113 | 5,60                            | suffic.  | buona                | 3,00              |
| RIPOSTIGLIO   | TERRA | 5,99                            | 1,230113 | 7,37                            | buona    | buona                | 3,00              |
| DEPOSITO      | TERRA | 25,76                           | 1,230113 | 31,69                           | buona    | buona                | 3,00              |
| DEPOSITO      | TERRA | 4,60                            | 1,230113 | 5,66                            | buona    | buona                | 3,00              |
| SCALA         | TERRA | 13,52                           | 1,230113 | 16,63                           | suffic.  | buona                | 3,00              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>618,77</b>                   |          | <b>711,55</b>                   |          |                      |                   |

**BENE IMMOBILE “A” - SUPERFICIE SCOPERTE**

|               | PIANO | SUP. netta    | COEFF. | SUP. pond.   | ESP.   | CONDIZIONI  |
|---------------|-------|---------------|--------|--------------|--------|-------------|
| AREA RURALE   | T     | 21,00         | 0,1000 | 2,10         | ottima | sufficienti |
| TERRAZZO      | 1°    | 205,16        | 0,2500 | 51,29        | ottima | sufficienti |
| TERRAZZO      | 1°    | 68,52         | 0,2500 | 17,13        | ottima | sufficienti |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>294,68</b> |        | <b>70,52</b> |        |             |



**BENE IMMOBILE “A” - PIANO 1° SOTTOSTRADA - SUPERFICIE COPERTE**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.   | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| INGRESSO      | -1° S | 10,24                           | 1,153661 | 11,81                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| DEPOSITO      | -1° S | 61,66                           | 1,153661 | 71,13                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| DEPOSITO      | -1° S | 41,66                           | 1,153661 | 48,06                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| RIPOSTIGLIO   | -1° S | 15,08                           | 1,153661 | 17,40                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| RIPOSTIGLIO   | -1° S | 16,02                           | 1,153661 | 18,48                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| RIPOSTIGLIO   | -1° S | 13,35                           | 1,153661 | 15,40                           | discreta | discrete             | 2,77              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>158,01</b>                   |          | <b>182,29</b>                   |          |                      |                   |

**BENE IMMOBILE “A” - PIANO 1° SOTTOSTRADA - SUPERFICIE COPERTE**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.   | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| DISCOTECA     | -1° S | 174,84                          | 1,114316 | 194,83                          | discreta | ottime               | 2,95              |
| RIPOSTIGLIO   | -1° S | 15,36                           | 1,114316 | 17,12                           | discreta | ottime               | 2,95              |
| BAGNO         | -1° S | 10,56                           | 1,114316 | 11,77                           | discreta | ottime               | 2,95              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>200,76</b>                   |          | <b>223,71</b>                   |          |                      |                   |

**BENE IMMOBILE “A” - PIANO 1° - SUPERFICIE COPERTE**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.   | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.  | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|-------|----------------------|-------------------|
| INGRESSO      | 1°    | 10,24                           | 1,144746 | 11,72                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 16,96                           | 1,144746 | 19,41                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 11,84                           | 1,144746 | 13,55                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 15,81                           | 1,144746 | 18,10                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 13,20                           | 1,144746 | 15,11                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 21,26                           | 1,144746 | 24,34                           | buona | discrete             | 3,24              |
| CAMERA        | 1°    | 30,24                           | 1,144746 | 34,62                           | buona | discrete             | 3,24              |
| BAGNO         | 1°    | 5,98                            | 1,144746 | 6,85                            | buona | discrete             | 3,24              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>125,53</b>                   |          | <b>143,70</b>                   |       |                      |                   |

\* \* \* \* \*

**Lotto “B”** – Il casale di cui l’unità abitativa è parte è di antica edificazione, realizzato con tipica fattura e materiali in uso nei primi del novecento, con un primo nucleo poi ampliato successivamente.



L'intero casale è stato ristrutturato in anni recenti come riattazione di edificio colpito dal sisma del 12.05.1997; i lavori sono proseguiti fino al 2006.

Il casale risulta suddiviso in due porzioni catastalmente distinte, di cui quella sottoposta al procedimento al lato ovest, e l'altra di proprietà terzi ad est. La parte in esecuzione include una corte di pertinenza che circonda il fabbricato sui tre lati, che si estende in direzione ovest anche alla limitrofa particella del N.C.E.U. del Comune di Massa Martana, di cui al Foglio 45, partt. 921 e 922 (ex part.156) in cui è realizzata la piscina di pertinenza con uno spogliatoio annesso in legno di un piano fuori terra e dimensioni di 10x5 m circa. Detta particelle non è sottoposta al presente procedimento; l'accesso alla piscina, avente dimensioni 8x15 m circa, è possibile solo dalla corte di pertinenza del casale in esecuzione. Lo scrivente ha riferito ciò alla rappresentanza legale della Creditrice procedente, richiedendo la verifica dell'estensione di questo procedimento alla particella in cui si trova la piscina, intesa come pertinenza non frazionabile del bene immobile in esecuzione, per la miglior appetibilità complessiva del bene **(All. n°47)**.

La porzione di casale in esecuzione è su tre livelli fuori terra, ed ha parte del muro perimetrale a sud-ovest confinante con la pubblica strada Tiberina.

L'accesso all'interno è possibile al piano terra sia da un'ampia porta in legno ubicata sul fianco sud dell'edificio a fronte strada, che si apre su un salone, non blindata e con serratura di tipo meccanico tradizionale non di sicurezza; sia da un cancello carrabile in metallo verniciato di grigio che si apre sulla



pubblica Strada Tiberina e che introduce alla corte interna e da qui alla porta d'ingresso blindata con moderna serratura di sicurezza al lato nord-ovest del fabbricato. La corte di pertinenza è lastricata in porfido ed è delimitata da un muro alto tra uno e due metri in parte sormontato da una ringhiera in metallo verniciata di grigio, con un cancello carrabile a fronte strada; da detta corte si accede alla portone d'ingresso in legno a doppia anta del box singolo per auto. L'intero fabbricato è rifinito all'esterno ad intonaco di colore ocra con gli infissi e finestre in legno di color noce, con persiane ad anta doppia; il solaio della linea di gronda è in travetti prefabbricati e laterizi, la copertura del tipo tradizionale con tegole e laterizi a quattro falde con leggera inclinazione. La facciata fronte strada è lineare, con un unico balcone a sbalzo di dimensioni ridotte al piano primo; sul retro del fabbricato sussiste un ampio porticato al piano primo pavimentato con mattonelle in cotto, al piano secondo si trova un secondo ampio terrazzo. L'unità abitativa è fisicamente distinta dal resto del fabbricato ed ha conduzione autonoma; l'area utile interna è suddivisa al piano terra in ampi vani ad uso giorno, uno dei quali con angolo cottura.

Nella parte centrale della costruzione è ubicata una scala interna con alzate, pedate e corrimano in legno che collega i tre livelli tra loro, fino al secondo piano dove si trovano camere e servizi ad uso notte.

L'edificio conta in totale 13 vani tra camere da letto, studi e saloni oltre a due cucine e quattro bagni; l'area scoperta di terrazzi, porticato al piano primo e



cortili conta ulteriori 200 m<sup>2</sup> circa, esclusa la più ampia corte in cui è ubicata la piscina che non è sottoposta al presente procedimento.

Tutti i vani hanno altezza utile variabile tra 3,10 e 3,30 metri. La superficie interna utile coperta è di circa 220 m<sup>2</sup> al piano terra, 140 m<sup>2</sup> al primo e 100 m<sup>2</sup> al secondo. Le pareti verticali interne sono intonacate in varie tonalità ed i soffitti sono generalmente intonacati di bianco. Alcune murature interne dei saloni al piano terra sono in pietra a vista. Nei bagni i sanitari sono in genere in ceramica di colore bianco con rubinetteria monocomando in acciaio di elevata qualità; sono installate docce e vasche con idromassaggio, le pareti verticali fino a circa due metri d'altezza ed i pavimenti sono con piastrelle in ceramica di varie dimensioni e colori, di tonalità chiara. Tutte le porte interne sono in legno di colore noce con maniglie in ottone di buona qualità. Tutti i vani, fatta eccezione per due bagni ai piani sopraelevati, hanno finestre per illuminazione e ventilazione naturali, con infissi e persiane esterne in legno color noce scuro in ottimo stato di conservazione. Le finiture sono in genere di qualità elevata e l'unità è ben mantenuta, in ottimo stato di conservazione. L'unità abitativa è occupata dall'Esecutato, finemente ammobiliata.

Sussiste impianto autonomo di riscaldamento, la cui alimentazione è a gas GPL con serbatoio ubicato all'esterno. Non è costituito condominio

Le seguenti tabelle analitiche redatte come da norma UNI 10750, indicano le superficie netta e commerciale dei vani della proprietà, il coefficiente usato per determinare quest'ultima, l'esposizione e lo stato di manutenzione.



**BENE IMMOBILE “B” - SUPERFICIE COPERTE**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.   | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.   | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|--------|----------------------|-------------------|
| GARAGE        | TERRA | 25,35                           | 0,500000 | 12,68                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| CUCINA        | TERRA | 50,19                           | 1,251993 | 62,84                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| SOGGIORNO     | TERRA | 50,79                           | 1,251993 | 63,59                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| STUDIO        | TERRA | 18,53                           | 1,251993 | 23,20                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| CAMERA        | TERRA | 26,75                           | 1,251993 | 33,49                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| CAMERA        | TERRA | 36,78                           | 1,251993 | 46,05                           | ottima | ottima               | 3,30              |
| BAGNO         | TERRA | 7,12                            | 1,251993 | 8,91                            | ottima | ottima               | 3,30              |
| SCALA         | TERRA | 5,60                            | 1,251993 | 7,01                            | ottima | ottima               | 3,30              |
| SOGGIORNO     | 1°    | 32,55                           | 1,251993 | 40,75                           | ottima | ottima               | 3,10              |
| SALA CUCINA   | 1°    | 52,86                           | 1,251993 | 66,18                           | ottima | ottima               | 3,10              |
| CAMERA        | 1°    | 15,90                           | 1,251993 | 19,91                           | ottima | ottima               | 3,10              |
| CAMERA        | 1°    | 20,03                           | 1,210623 | 25,08                           | ottima | ottima               | 3,10              |
| BAGNO         | 1°    | 5,67                            | 1,251993 | 7,10                            | ottima | ottima               | 3,10              |
| BAGNO         | 1°    | 4,88                            | 1,251993 | 6,11                            | ottima | ottima               | 3,10              |
| DISIMPEGNO    | 1°    | 2,10                            | 1,251993 | 2,63                            | ottima | ottima               | 3,10              |
| SCALA         | 1°    | 5,60                            | 1,251993 | 7,01                            | ottima | ottima               | 3,10              |
| CAMERA        | 2°    | 17,75                           | 1,251993 | 22,22                           | ottima | ottima               | 3,15              |
| CAMERA        | 2°    | 13,64                           | 1,251993 | 17,08                           | ottima | ottima               | 3,15              |
| CAMERA        | 2°    | 12,37                           | 1,251993 | 15,49                           | ottima | ottima               | 3,15              |
| CAMERA        | 2°    | 22,44                           | 1,251993 | 28,09                           | ottima | ottima               | 3,15              |
| SPOGLIATOIO   | 2°    | 18,55                           | 1,251993 | 23,22                           | ottima | ottima               | 3,15              |
| DISIMPEGNO    | 2°    | 6,23                            | 1,251993 | 7,80                            | ottima | ottima               | 3,15              |
| BAGNO         | 2°    | 3,40                            | 1,251993 | 4,26                            | ottima | ottima               | 3,15              |
| SCALA         | 2°    | 5,60                            | 1,251993 | 7,01                            | ottima | ottima               | 3,15              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>460,68</b>                   |          | <b>557,71</b>                   |        |                      |                   |

**BENE IMMOBILE “B” - SUPERFICIE SCOPERTE**

|               | PIANO | SUP. netta    | COEFF. | SUP. pond.   | ESP.   | CONDIZIONI |
|---------------|-------|---------------|--------|--------------|--------|------------|
| CORTE         | T     | 38,87         | 0,1000 | 3,89         | ottima | ottime     |
| TERRAZZO      | 1°    | 4,44          | 0,2500 | 1,11         | ottima | ottime     |
| PORTICO       | 1°    | 121,14        | 0,3500 | 42,40        | ottima | ottime     |
| TERRAZZO      | 2°    | 33,25         | 0,2500 | 8,31         | ottima | ottime     |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>197,70</b> |        | <b>55,71</b> |        |            |

\* \* \* \* \*



L'analisi visiva degli impianti di servizio energia elettrica, idraulico e GPL non evidenzia anomalie.

Le utenze di servizio di acqua ed energia elettrica sono alimentate dalle reti rispettive di adduzione pubbliche, con contatori di pertinenza dedicati, invece il serbatoio del GPL è alimentato tramite autobotte. Ad un sommario esame visivo, gli impianti di servizio sono a norma delle vigenti leggi. I corpi radianti dell'impianto termico nei bagni sono del tipo termoarredo in acciaio, mentre negli altri vani sono del tipo tradizionale in acciaio e/o alluminio a parete, in apparenti discrete condizioni.

\* \* \* \* \*

Oltre a quanto qui sopra esposto, si rimanda all'allegata documentazione fotografica ed alle planimetrie per maggior esaustività sulle finiture sia delle proprietà in esecuzione, che esterne dei fabbricati di cui sono parte, nonché sulle caratteristiche di costruzione e sull'aspetto visivo dei principali impianti di servizio.

#### **- STATO D'USO**

Il Lotto "A" in estimazione ha uno stato di conservazione soddisfacente, con limitate e circoscritte carenze manutentive, la cui principale è l'infiltrazione d'acqua notata al controsoffitto del pianerottolo della scala interna d'accesso al piano primo, e proveniente dalla copertura. Essendo l'infiltrazione di entità limitata, si può ragionevolmente presupporre che essa sia dovuta ad una o più tegole rotte e/o spostate della soprastante copertura.



L'analisi visiva degli impianti elettrico, idraulico e termico, da approfondire con prove atte ad accertarne lo stato di efficienza, non evidenzia anomalie.

Il Lotto "B" è in ottimo stato d'uso, e non risulta necessario alcun intervento manutentivo delle rifiniture architettoniche e degli impianti elettrico, idraulico e termico.

\* \* \* \* \*

#### **11. VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta cioè gli immobili in estimazione con valori tipici di altri beni simili aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona ed oggetto di recenti valutazioni. Il parametro adottato è il valore di mercato del metro quadro (m<sup>2</sup>).

Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari, tenendo conto dei seguenti dati oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione;
- consistenza e finitura, nonché stato delle rifiniture esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione sia della costruzione sia degli impianti fissi;



- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto, ivi incluso il prezzo attuale in condizioni di agibilità;
- attuale stato dei beni immobili, non occupati da terzi, ed inesistenza di contratti di locazione;
- sussistenza di quota di usufrutto riferita ad un bene in estimazione;
- relativamente al ristorante, è stato considerato dallo scrivente anche il volume d'affari annuale medio stimato del periodo degli ultimi anni, ottenuto dietro indicazioni dell'Esecutato.

Il sottoscritto si è riferito al Listino dei Prezzi degli Immobili del 2° trimestre 2015 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione. Il listino non include Massa Martana, ma elenca Todi (PG) come centro abitato più vicino che ne dista 15 km circa.

Lo scrivente ha quindi comparato i prezzi di Todi, abitazioni in semiperiferia, abitabili, con quelli attinti dalle varie agenzie immobiliari della zona di Massa Martana e riferiti all'area in cui si trovano i beni in estimazione.

Ciò premesso, si è appurato che per Todi, riferibile anche a Massa Martana, frazione Villa San Faustino, il prezzo per le abitazioni oscilla tra € 800 ed € 1.300 al m<sup>2</sup> di superficie coperta per l'abitabile, semiperiferico, ristrutturato; e tra € 650 ed € 1.600 al m<sup>2</sup> di superficie coperta per l'esercizio commerciale, semiperiferico, ristrutturato.



La conferma della valutazione economica di riferimento sopra riferita è data dalle più recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelli in estimazione, ubicati in stessa zona.

\* \* \* \* \*

Per calcolare il valore di mercato delle proprietà in oggetto congruo con la realtà, nelle valutazioni economiche che seguono il sottoscritto C.T.U. ha consultato, in conformità al criterio di stima scelto ed in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore, le agenzie immobiliari della zona di cui si riportano di seguito i nominativi:

- "Immobiliare Gentili" - via Tiberina, n°40; 06056 Loc.tà Ponte Rio Todi (PG)  
[www.immobiliaregentili.net](http://www.immobiliaregentili.net); E-mail: [immobiliare@immobiliaregentili.net](mailto:immobiliare@immobiliaregentili.net)
- "Todi Immobiliare S.a.s." di Lonis Calcagnini- via Tiberina, n°1; 06059 Todi (PG); E-mail: [mail@todi-immobiliare.it](mailto:mail@todi-immobiliare.it)
- "Tecnocasa Franchising Network" – [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it)
- "Casa.it" – [www.casa.it](http://www.casa.it)

Le citate Agenzie hanno indicato valori medio-alti dei prezzi nella zona in oggetto, stazionari, a fronte di un'offerta in aumento. La domanda è intesa stazionaria, e risultano privilegiati gli immobili di piccolo e medio taglio con rifiniture di pregio, antisismici, a basso costo energetico.

Alla data della presente stima, l'andamento del mercato immobiliare nella zona periferica di Massa Martana costituisce l'elemento preponderante.



Inoltre, hanno pesato le informazioni raccolte dal sottoscritto presso le sopra citate agenzie in merito alle recenti operazioni di compravendita di immobili simili a quello in oggetto ed ubicati nelle sue immediate vicinanze.

Riguardo il ristorante, lo scrivente ha anche considerato la sua notorietà in questa zona, consolidata da un lungo periodo di attività e conosciuta anche in ambito interregionale.

\* \* \* \* \*

Per ognuna delle unità immobiliari in estimazione, la superficie netta è stata determinata sulla base dei rispettivi elaborati grafici disponibili al Catasto e/o rilevati dallo scrivente, in conformità alla norma UNI 10750.

Per il calcolo dell'area commerciale sono stati adottati i seguenti criteri per le superficie coperte, e di ponderazione per quelle scoperte:

#### Superficie coperte

- 1) il 100% delle superficie calpestabili;
- 2) il 100% delle superficie delle pareti divisorie interne (non portanti), fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 3) il 50% od il 100% delle superficie pareti portanti interne e perimetrali rispettivamente, se immobile confinante con proprietà di terzi e fino ad uno spessore massimo di 25 cm, oppure immobile indipendente e monofamiliare, e comunque non eccedente il 10% della somma delle due superficie di cui ai punti "1" e "2".

#### Superficie scoperte



- 1) il 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 2) il 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 3) il 35% dei patii e dei porticati;
- 4) il 60% delle verande;
- 5) il 10% dei giardini di ville e villini.

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione delle unità oggetto di estimazione, in cui non sono necessarie opere di ripristino delle finiture e/o di ristrutturazione, tenuto conto degli elementi tecnici ed oggettivi già sopra elencati, nonché dell'appetibilità commerciale dei due beni; è stato adottato il seguente prezzo unitario per ognuno degli stessi, inteso in €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale:

**Lotto "A"** - € 1.600 al m<sup>2</sup> per il ristorante, € 950 al m<sup>2</sup> per l'unità abitativa al piano primo, € 600 al m<sup>2</sup> per i locali deposito e servizio al piano sottostrada, ed € 1.600 al m<sup>2</sup> per la discoteca al piano sottostrada;

**Lotto "B"** - € 1.200 al m<sup>2</sup> per l'unità abitativa. E' stato utilizzato il coefficiente di ragguglio del 50% per il box auto coperto.

\* \* \* \* \*

Le superficie nette dei beni in estimazione sono state determinate sulla base dei rispettivi elaborati grafici redatti dallo scrivente sulla base dei rilievi attinti in loco durante i sopralluoghi, in conformità alla norma UNI 10750, e posti a confronto con le planimetrie depositate al catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG).



**- Lotto "A"**

La superficie commerciale è stata calcolata adottando il criterio già descritto, applicandola rispettivamente al ristorante, all'unità abitativa al piano primo, ai magazzini e discoteca al sottostrada:

1) il 100% delle superficie coperte calpestabili:

618,77 m<sup>2</sup> (ristorante); 125,53 m<sup>2</sup> (unità abitativa); 158,01 m<sup>2</sup> (magazzini); 200,76 m<sup>2</sup> (discoteca);

2) il 100% delle superficie delle pareti divisorie interne (non portanti) come sopra, rispettivamente:

28,09 m<sup>2</sup> (ristorante); 5,11 m<sup>2</sup> (unità abitativa); 5,35 m<sup>2</sup> (magazzini); 4,97 m<sup>2</sup> (discoteca);

3) il 100% (o 50% per le pareti in comune con unità immobiliari terze) delle superficie pareti portanti interne e perimetrali, non eccedenti il 10% della somma delle superficie di cui ai punti "1" e "2", rispettivamente:

64,69 m<sup>2</sup> (ristorante); 13,06 m<sup>2</sup> (unità abitativa); 18,93 m<sup>2</sup> (magazzini); 17,98 m<sup>2</sup> (discoteca).

Si includono anche le aree scoperte commerciali del cortile esclusivo, pari ad 2,10 m<sup>2</sup> e dei terrazzi, per ulteriori complessivi 68,42 m<sup>2</sup>.

Eseguendo la somma delle superficie per ognuno dei beni immobili sopra identificati, si ottengono le rispettive superfici commerciali:

$618,77 \text{ m}^2 + 28,09 \text{ m}^2 + 64,69 \text{ m}^2 + 2,10 \text{ m}^2 = 713,65 \text{ m}^2$

(superficie commerciale del ristorante);



$$125,53 \text{ m}^2 + 5,11 \text{ m}^2 + 13,06 \text{ m}^2 + 68,42 \text{ m}^2 = 212,12 \text{ m}^2$$

(superficie commerciale dell'unità abitativa);

$$158,01 \text{ m}^2 + 5,35 \text{ m}^2 + 18,93 \text{ m}^2 = 182,29 \text{ m}^2$$

(superficie commerciale dei magazzini);

$$200,76 \text{ m}^2 + 4,97 \text{ m}^2 + 17,98 \text{ m}^2 = 223,71 \text{ m}^2$$

(superficie commerciale della discoteca).

La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è quindi pari a:

$$713,65 \text{ m}^2 + 212,12 \text{ m}^2 + 182,29 \text{ m}^2 + 223,71 \text{ m}^2 = 1.331,77 \text{ m}^2$$

(superficie commerciale totale dell'unità immobiliare).

Adottando i prezzi unitari rispettivamente pari a € 1.600,00 per il ristorante, € 950,00 per l'unità abitativa, € 600,00 per i locali deposito, e € 1.600,00 per la discoteca, per ogni metro quadrato di superficie, si ha:

valore stimato del ristorante:  $713,65 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.141.840,00$

valore stimato dell'appartamento:  $212,12 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 201.514,00$

valore stimato dei magazzini:  $182,29 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 109.374,00$

valore stimato della discoteca:  $223,71 \text{ m}^2 \times 1.600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 357.936,00$

**Riassumendo:**

**Valore stimato complessivo del bene immobile lotto "A":**

**€ 1.810.664,00**

**(euro unmilioneottocentodiecimilaseicentosessantaquattro/00)**

**che rappresenta il valore stimato del Lotto "A" in estimazione.**

\* \* \* \* \*



**- Lotto "B"**

La superficie commerciale è stata calcolata adottando il criterio già descritto:

1) il 100% delle superficie coperte calpestabili: 460,68 m<sup>2</sup>

2) il 100% delle superficie delle pareti divisorie interne (non portanti):

46,33 m<sup>2</sup>

3) il 100% (o 50% per le pareti in comune con unità immobiliari terze) delle superficie pareti portanti interne e perimetrali, non eccedenti il 10% della somma delle superficie di cui ai punti "1" e "2":

50,70 m<sup>2</sup>

Per un totale di:

460,68 m<sup>2</sup> + 46,33 m<sup>2</sup> + 50,70 m<sup>2</sup> = 557,71 m<sup>2</sup>

(superficie coperta di unità ad uso di civile abitazione, pari a 557,71 m<sup>2</sup>).

Si considera anche l'area commerciale della corte, del portico e dei terrazzi scoperti pari ad ulteriori complessivi 55,71 m<sup>2</sup>.

La somma delle superficie di cui sopra è pari a:

557,71 m<sup>2</sup> + 55,71 m<sup>2</sup> = 613,42 m<sup>2</sup>

La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è quindi pari a:

613,42 m<sup>2</sup> (superficie commerciale totale dell'unità immobiliare).

Adottando il prezzo di € 1.200,00 al metro quadrato di superficie si ha:

613,42 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 736.104,00

**Riassumendo:**

**Valore stimato: € 736.104,00**



**(euro settecentotrentaseimilacentoquattro/00)**

**che rappresenta il valore stimato del Lotto "B" in estimazione.**

\* \* \* \* \*

Ciò premesso, il valore complessivo dei due beni immobili Lotto "A" e "B" assomma a complessivi:

**€ 1.810.664,00 + € 736.104,00 = € 2.546.768,00**

**(euro duemilionicinquecentoquarantaseimilasettecentosessantotto/00)**

\* \* \* \* \*

**Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. Provvedimento nomina del C.T.U. stimatore del 06.02.2015;
2. Verbale di giuramento del C.T.U. del 11.05.2015 e quesiti posti;
3. Comunicazione via PEC del 16.05.2015 alla Legale del Creditore della data del 09.06.2015 quale inizio previsto per le operazioni peritali;
4. Comunicazione all'Esecutato della data di sopralluogo degli immobili;
5. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per soggetto Sig. ██████████ del 22.05.2015;
6. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobili catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 138, sub.7;
7. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 138, sub.7;



8. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 138, sub.6;
9. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 138, sub.6;
10. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto terreni Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 722;
11. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.1;
12. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.1;
13. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.2;
14. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.2;



15. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.3;
16. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.3;
17. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.6;
18. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.6;
19. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura per immobile catasto edilizio urbano Comune di Massa Martana (PG), Foglio 22, part. 389, sub.7;
20. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, planimetria immobile, catasto edilizio urbano, Comune Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 157, sub.7;
21. Foto aerea della zona di ubicazione degli immobili, da *Google Maps*;
22. Foto aerea dettaglio dell'ubicazione dell'immobile "A", da *Google Maps*;
23. Foto aerea dettaglio dell'ubicazione dell'immobile "B", da *Google Maps*;



24. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, porzione della mappa Comune di Massa Martana, Foglio 45;
25. Agenzia delle Entrate, Uff. Prov.le Perugia Territorio, Servizi Catastali, elaborato planimetrico, Comune Massa Martana, Foglio 45 part. 157;
26. Agenzia delle Entrate, Uff. Prov.le Perugia Territorio, Servizi Catastali, elenco sub. ed immobili, Comune Massa Martana, Foglio 45 part. 157;
27. Atto notarile di permuta del 17.04.2003 a rogito Antonio Felice De Rossi Notaio in Amelia (PG), Rep. n°2998;
28. Atto di divisione a rogito dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, del 05.02.1981, Rep. n°1944;
29. Ufficio del Registro di Todi, trascrizione eredità per successione del 05.05.1971, Den.66 Vol.137;
30. Ufficio del Registro di Perugia, certificato di denunciata successione testamentaria del 07.08.2000, Rep. n°40/969;
31. Certificato di denunciata successione trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, il 06.05.1961 al n°4593;
32. Richiesta accertamento esistenza contratti di locazione, Agenzia delle Entrate di Perugia del 19.05.2015;
33. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia, risposta del 10.06.2015 su inesistenza di contratti locazione e/o comodato d'uso a nome dell'Esecutato;



34. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione Ipotecaria relativamente ai beni immobili ed al nominativo dell'Esecutato, del 23.09.2015;
35. Agenzia delle Entrate, Uff. Prov.le Perugia Territorio, Servizi Catastali, visura storica per immobili;
36. Richiesta al Comune di Massa Martana (PG) per indagine urbanistica sui beni immobili in esecuzione del 16.05.2015;
37. Certificato di agibilità n°299 del 03.04.1997 Comune di Massa Martana, per il vano cucina dell'edificio "A";
38. Concessione edilizia n°1170 del 04.10.1994, Comune Massa Martana per ampliamento dell'edificio "A";
39. Concessione edilizia n°12/01 del 19.01.2001, Comune Massa Martana per costruzione ingresso e veranda edificio "A";
40. D.I.A. n°6814 del 30.07.2002 per riattazione edificio "B";
41. D.I.A. n°5432 del 10.05.2006 per completamento lavori edificio "B";
42. Planimetria stato di fatto edificio "A";
43. Planimetria stato di fatto edificio "B";
44. P.R.G. vigente del Comune di Massa Martana (PG), parte operativa, Tavola 12, Massa Martana Stazione e Fornace;
45. Variante (VIII) del P.R.G. vigente del Comune di Massa Martana (PG), parte operativa, Tavola 14.3, vincoli;



46. Variante del P.R.G. vigente del Comune di Massa Martana (PG), parte operativa, Tavola 12, aree sensibili;
47. P.E.C. del 14.09.2015 alla rapp.rnza legale della Creditrice procedente;
48. Foto nn°1-61 di documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*

**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°67;
- allegati: n°47;
- documentazione fotografica allegata: ulteriori n°61 foto a colori.

Perugia, 27.09.2015

In fede, il C.T.U. incaricato

dott. Ing. Paolo Cogliati

