TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

439/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

DEBITORE:

_____ O M I S S I S _____.

GIUDICE:

Dott.ssa PAOLA POMPEI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2016

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch. ELISA CASTRO BALDO

CF:CSTLSE73P68H501C
con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18
telefono: 0755728457
fax: 0755728457
email: elisa.castrobaldo@libero.it
PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666c643660961c210a1bacf1

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 439/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 **appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Voc. CASTELLARO 17, frazione BADIA PRETOIA, della superficie commerciale di **272,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____ O M I S S I S _____.)
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al PIANO TERRA di un fabbricato realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando due unità immobiliari indipendenti, posto in località Voc. CASTELLARO Fraz. Badia Pretoia, Città di Castello(PG), con corte di pertinenza comune.

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da PERUGIA, tramite la S.S. E45 direzione CESENA fino alla uscita PROMANO, si continua per Via Romana per 1.6 Km e alla prima rotonda si prende la terza uscita (Cornetto) percorrendo 1 km su Via dell'Industria. Alla rotonda si prosegue dritto su Via Etruria / SP104 per circa 4 km e si svolta a destra su una strada bianca direzione CASTELLARO. Dopo 200 m, al primo incrocio si svolta a destra e si prosegue per circa 400 m, fino ad un bivio dove si prende la sinistra. Proseguendo fino alla successiva diramazione si prende la strada a destra e dopo 50 m si svolta a sinistra e, percorsi circa 100 m, ci si trova davanti al cancello d'ingresso della proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietra faccia a vista stuccata con malta di calce e sabbia; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi di recupero.

Il fabbricato, articolato su due livelli, è ubicato in un terreno collinare ed è corredato da un appezzamento di terra pertinenziale recintata, di circa 2000 mq. Si accede all'interno della proprietà tramite una strada in terra battuta di circa 50 metri che costeggia la collinetta ove ad una quota più alta è ubicata l'immobile. La strada sale dal cancello di ingresso per raggiungere la quota dell'edificio e del giardino circostante in prossimità el quale è ubicato un parcheggio di 150 mq. circa. Sulla parte del giardino prospiciente l'ingresso, si nota una vasca in blocchi cementizi che denotano una piscina in costruzione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 3/03/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Città di Castello (PG):

(v. doc allegato 1)

Identificazione catastale:

- Foglio Omissis particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BADIA PRETOIA , piano: TERRA, intestato a _____ OMISSIS _____ DI ., derivante da COSTITUZIONE del 04/07/2003 n.1897.1/2003 (protocollo n.226274)
  Coerenze: Confini: a nord e ovest

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666c843660961c210a1bcaf4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**272,61 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€235.460,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€235.460,00**
Data della valutazione:	**10/08/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da PASQUIN FABRIZIO con contratto di affitto, stipulato il 11/06/2002, con scadenza il 10/06/2017, registrato il 21/06/2002 a Città di Castello ai nn. 1481 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.
Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Città di Castello al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi di non risulta l'esistenza di contratti d'affitto, mentre risulta il suddetto contratto nei riguardi del Sig. PASQUIN Giuseppe, precedente proprietario.

(v. doc allegati 2 e 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 4/03/2016

(v. doc allegato 4)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2009 - Registro Particolare 7138 Registro Generale 10754

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 27902/9084 del 09/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO dei 16/04/2009 - Registro Particolare 2149 Registro Generale 10755

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 27903/9085 del 09/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO DEBITORE

3.TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/2009 - Registro Particolare 17546 Registro Generale 28516

Pubblico ufficiale VILLARINI DOTT.ALBERTO SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 10699 del 28/09/2009

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA - Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

4.TRASCRIZIONE CONTRO del 2 1/07/2010 - Registro Particolare 11974 Registro Generale 19614

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 30269/10559 del 16/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO VENDITORE

5.TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2014 - Registro Particolare 16602 Registro Generale 21600

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6481 del 02/10/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f50b0f666e643660961e210e1bcef

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 2631 Registro Generale 3365

Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 18445/9708 del 09/02/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2015 — Registro Particolare 11776 Registro Generale 15808

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 36 del 19/12/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ OMISSIS _____ di per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/2009 a firma di Dott. Marco FANFANI ai nn. rep.27902/9084 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Perugia ai nn. 7138, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PASQUIN GIUSEPPE per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1963 fino al 16/04/2009), con atto stipulato il 27/06/1973 a firma di Dott. Clara Calé, registrato il 17/07/1973 a Città di Castello ai nn. 861 vol. 138, trascritto il 26/07/1973 a Perugia ai nn. 8581, in forza di atto di

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666e643660961e210a1bcaf4

compravendita

PASQUIN GIUSEPPE per la quota di 1/2, in forza di Donazione (dal 13/04/2001 fino al 16/04/2009), con atto stipulato il 13/04/2001 a firma di Dott. Antonio Caselli, registrato il 13/04/2001 a Umbertide ai nn. rep. 77634, trascritto il 18/04/2001 a Perugia ai nn. 5990, in forza di Donazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 11082** e successive varianti, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione edificio di abitazione , rilasciata il 26/06/2002 con il n. 11082 di protocollo.
(v. doc allegato 5)

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA **N. 11082** e successive varianti, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione edificio di abitazione, presentata il 21/05/2003 con il n. prot. 13174 di protocollo, rilasciata il 08/09/2003 con il n. 11082 di protocollo

(v. doc allegato 6)

D.I.A. **N. 4468**, intestata a SOC. _____ OMISSIS _____, per lavori di Ultimazione Lavori al Piano Terra - Messa in opera di recinzione e cancello , presentata il 25/06/2009 con il n. prot.19027 di protocollo.
(v. doc allegato 7)

D.I.A. **N. 4530**, intestata a Soc. _____ OMISSIS _____, per lavori di Realizzazione Piscina ad uso privato, presentata il 08/09/2009 con il n. prot.0026604 di protocollo.
(v. doc allegato 8)

D.I.A. **N. 4874**, intestata a Soc. ., per lavori di VARIANTE ALLA DIA N4530 PER REALIZZAZIONE DI PISCINA USO PRIVATO: SPOSTAMENTO POSIZIONE PISCINA, presentata il 17/05/2010 con il n. prot.13464 di protocollo.
Non è presente la Comunicazione inizio lavori cartacea presso gli archivi del Comune di Città di Castello (v. doc allegato 9)

D.I.A. **N. 4128**, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONI, presentata il 05/03/2009 con il n. prot.0006299 di protocollo.
(v. doc allegato 10)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni pertiali effettuate il giorno 15 giugno 2016 *(v. doc allegato 11)* presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità:

(v. doc allegato 12)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto autorizzato non sono stati realizzati

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f666c842660961c210a1bcaf1

i disimpegni tra soggiorno cucina, e soggiorno - camera. Un bagno è stato trasformato in cabina armadio e qui, si è aperto un passaggio al bagno. E' stato chiuso l'accesso al bagno dalla seconda camera. Alla zona sottoscala/lavanderia si accede dalla loggia e non dal soggiorno (normativa di riferimento: Legge Regionale umbria n. 1/2015)
Le difformità edilizie riscontrate, rispetto al progetto autorizzato si configurano come " Attività edilizia senza titolo abilitativo" art 118 L.R. 1/2015 comma 1 let. e) “opere all’interno delle unità immobiliari, di cui all’articolo 7, comma 1, lettera g)”, “opere interne”, quelle da realizzare all’interno delle unità immobiliari concernenti l’eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienicosanitarie tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aero illuminanti. Dette opere costituiscono un’attività edilizia da eseguire senza titolo abilitativo, e non è quindi pregiudizievole ai fini della regolarità urbanistica.
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Di conseguenza alle difformità edilizie riscontrate (opere interne), la planimetria catastale non è rispondente al realizzato (normativa di riferimento: D.M. 78/2010)
Le difformità sono regolarizzabili mediante la redazione di una pratica di Variazione Catastale (DOCFA) per l’aggiornamento e la regolarizzazione della planimetria catastale, da presentare presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Aggiornamento e Variazione Planimetria Catastale (DOCFA): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il certificato di agibilità rilasciato è PARZIALE poiché concede l'agibilità solo alla parte di fabbricato riguardante l'appartamento realizzato al Piano Primo (CORPO B). Per l'appartamento realizzato al piano terra (CORPO A) va richiesta l'Agibilità. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato, di pratica di Agibilità per l'appartamento al piano terra (Corpo A).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di agibilità : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VOC. CASTELLARO 17, FRAZIONE BADIA PRETOIA

Firmato Da: CASTRO PAOLO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455f0b0f666e6d2662f0621e2102a1b.pdf

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A1

appartamento a CITTA' DI CASTELLO Voc. CASTELLARO 17, frazione BADIA PRETOIA, della superficie commerciale di **272,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al PIANO TERRA di un fabbricato realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando due unità immobiliari indipendenti, posto in località Voc. CASTELLARO Fraz. Badia Pretoia, Città di Castello(PG), con corte di pertinenza comune.

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da PERUGIA, tramite la S.S. E45 direzione CESENA fino alla uscita PROMANO, si continua per Via Romana per 1.6 Km e alla prima rotonda si prende la terza uscita (Cornetto) percorrendo 1 km su Via dell'Industria. Alla rotonda si prosegue dritto su Via Etruria / SP104 per circa 4 km e si svolta a destra su una strada bianca direzione CASTELLARO. Dopo 200 m, al primo incrocio si svolta a destra e si prosegue per circa 400 m, fino ad un bivio dove si prende la sinistra. Proseguendo fino alla successiva diramazione si prende la strada a destra e dopo 50 m si svolta a sinistra e, percorsi circa 100 m, ci si trova davanti al cancello d'ingresso della proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietra faccia a vista stuccata con malta di calce e sabbia; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi di recupero.

Il fabbricato, articolato su due livelli, è ubicato in un terreno collinare ed è corredato da un appezzamento di terra pertinenziale recintata, di circa 2000 mq. Si accede all'interno della proprietà tramite una strada in terra battuta di circa 50 metri che costeggia la collinetta ove ad una quota più alta è ubicata l'immobile. La strada sale dal cancello di ingresso per raggiungere la quota dell'edificio e del giardino circostante in prossimità el quale è ubicato un parcheggio di 150 mq. circa. Sulla parte del giardino prospiciente l'ingresso, si nota una vasca in blocchi cementizi che denotano una piscina in costruzione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 3/03/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Città di Castello (PG):

(v. doc allegato 1)

Identificazione catastale:

- Foglio Omissis particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BADIA PRETOIA , piano: TERRA, intestato a _____ OMISSIS _____ ., derivante da COSTITUZIONE del 04/07/2003 n.1897.1/2003 (protocollo n.226274)
  Coerenze: Confini: a nord e ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta allegata doc. 13 e documentazione fotografica doc. 14)

All'unità immobiliare del piano terra, si accede attraverso un cancello in ferro battuto sul fronte ovest del fabbricato. L'accesso si effettua tramite una loggia coperta (12.07 mq) sottostante la scala esterna in muratura. L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 265 ed è così suddivisa al suo interno: al centro un grande soggiorno (38.67mq) collegato tramite un largo passaggio ad arco alla

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f66e643660961c910a1bcaf4

cucina (18.80 mq), sulla parete sinistra sono presenti l'accesso alla zona pranzo (22.98 mq) collegata da un passaggio alla stanza adiacente destinata a studio (20.57 mq). Accanto allo studio è presente un bagno (6.70 mq). A questi due locali si accede anche attraverso una porta direttamente dal soggiorno. Sulla parete destra del soggiorno è presente un camino e due porte, una per lato, che conducono, una ad una camera (21.81 mq) con cabina armadio (8.10 mq) e bagno (7.85 mq), l'altra ad una altra camera (18.73 mq). Nella zona (4.03 mq) ricavata sotto alla scala esterna, adiacente alla loggia, è posizionato un serbatoio ed i relativi impianti per la distribuzione dell' acqua. Sul fronte sud del fabbricato è presente un portico (32.00 mq) che si affaccia sulla parte di giardino dove, ad un livello più basso si vede una piscina in costruzione.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali. I pavimenti sono realizzati in cotto e i rivestimenti in ceramica. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite un termo-camino a legna ed è integrato da radiatori elettrici.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
loggia	12,07	x	35 %	=	4,22
sottoscala /lavanderia	4,03	x	35 %	=	1,41
soggiorno	38,67	x	100 %	=	38,67
zona pranzo	22,98	x	100 %	=	22,98
cucina	18,80	x	100 %	=	18,80
bagno 1	6,70	x	100 %	=	6,70
camera 1	21,81	x	100 %	=	21,81
cabina armadio	8,10	x	100 %	=	8,10
bagno 2	7,85	x	100 %	=	7,85
camera 2	18,73	x	100 %	=	18,73
portico	32,00	x	35 %	=	11,20
studio	20,57	x	100 %	=	20,57
pareti portanti	51,57	x	100 %	=	51,57
corte con giardino (in comune)	2.000,00	x	2 %	=	40,00
Totale:	**2.263,88**				**272,61**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666c43626961c210a1bcaf1

comparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Città di Castello, e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Comune di Città di Castello, Località Badia Pratoia in una zona a caratteristica agricola.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali. I pavimenti sono realizzati in cotto ed i rivestimenti sono i ceramica. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno.

Il riscaldamento è effettuato tramite un termo-camino a legna, integrato da radiatori elettrici. L'approvvigionamento idrico è effettuato tramite un pozzo con il serbatoio di accumulo ed impianti posizionati nel sottoscala adiacente la loggia d'ingresso. Nell'archivio del Comune non è presente il certificato di abitabilità e/o la sua richiesta, quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di nuova Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in cifra € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0,59 *doc allegato 15)* viene attribuito un valore commerciale di **€ 885,00** (ottocentottamtacinque/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.500,00 x 0.59) = € 885,00

La superficie commerciale risulta essere pari a 272.61 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 35% il vano sottoscala, la loggia coperta ed il portico; al 2% la corte e giardino (in comune ai corpi A e B), (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 272,61 mq x 885,00 = € 241.259,85 arrotondato a € 241.260,00

TOTALE VALORE LOTTO 1= € 241.260,00

diconsi euro duecentoquarantunomiladuecentosessanta/00

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f666e6436600961e210e1b6ef4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **241.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€241.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€241.260,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desumibili dal mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Città di Castello, e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Città di Castello, osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi immobili Camera d iCommercio Perugia (1° trim. 2016) ; Valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	appartamento	272,62	0,00	241.260,00	241.260,00
				241.260,00 €	**241.260,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€5.800,00**

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f66e6d3660061c910a1bcef4

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€235.460,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€235.460,00**

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 671ff50b0f666e6d3662006f1e210e1bacf4

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 439/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A2 **appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Voc. CASTELLARO 17, frazione BADIA PRETOIA, della superficie commerciale di **309,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____ O M I S S I S _____.)
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al PIANO PRIMO di un fabbricato realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando due unità immobiliari indipendenti, posto in località Voc. CASTELLARO Fraz. Badia Pretoia, Città di Castello(PG), con corte di pertinenza comune.

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da PERUGIA, tramite la S.S. E45 direzione CESENA fino alla uscita PROMANO, si continua per Via Romana per 1.6 Km e alla prima rotonda si prende la terza uscita (Cornetto) percorrendo 1 km su Via dell'Industria. Alla rotonda si prosegue dritto su Via Etruria / SP104 per circa 4 km e si svolta a destra su una strada bianca direzione CASTELLARO. Dopo 200 m, al primo incrocio si svolta a destra e si prosegue per circa 400 m, fino ad un bivio dove si prende la sinistra. Proseguendo fino alla successiva diramazione si prende la strada a destra e dopo 50 m si svolta a sinistra e, percorsi circa 100 m, ci si trova davanti al cancello d'ingresso della proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietra faccia a vista stuccata con malta di calce e sabbia; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi di recupero.

Il fabbricato, articolato su due livelli, è ubicato in un terreno collinare ed è corredato da un appezzamento di terra pertinenziale recintata, di circa 2000 mq. Si accede all'interno della proprietà tramite una strada in terra battuta di circa 50 metri che costeggia la collinetta ove ad una quota più alta è ubicata l'immobile. La strada sale dal cancello di ingresso per raggiungere la quota dell'edificio e del giardino circostante in prossimità el quale è ubicato un parcheggio di 150 mq. circa. Sulla parte del giardino prospiciente l'ingresso, si nota una vasca in blocchi cementizi che denotano una piscina in costruzione.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 3/03/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Città di Castello (PG):

(v. doc allegato 16)

Identificazione catastale:

- foglio omissis particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 658,18 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BADIA PRETOIA , piano: TERRA - PRIMO - SECONDO, intestato a _____ omissis_____., derivante da COSTITUZIONE del 04/07/2003 n.1897.1/2003 (protocollo n.226274)
  Coerenze: Confini: a nord e ovest ,

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f66e6d3660961c910a1bcaf4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**309,17 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€314.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€314.000,00**
Data della valutazione:	**10/08/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da PASQUIN FABRIZIO con contratto di affitto, stipulato il 11/06/2002, con scadenza il 10/06/2017, registrato il 21/06/2002 a Città di Castello ai nn. 1481 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.
Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Città di Castello al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi di _____omissis_____ non risulta l'esistenza di contratti d'affitto, mentre risulta il suddetto contratto nei riguardi del Sig. PASQUIN Giuseppe, precedente proprietario.

(v. doc allegati 2 e 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 4/03/2016

(v. doc allegato 4)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/2009 - Registro Particolare 7138 Registro Generale 10754

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 27902/9084 del 09/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO dei 16/04/2009 - Registro Particolare 2149 Registro Generale 10755

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 27903/9085 del 09/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO DEBITORE

3.TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/2009 - Registro Particolare 17546 Registro Generale 28516

Pubblico ufficiale VILLARINI DOTT.ALBERTO SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 10699 del 28/09/2009

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA - Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

4.TRASCRIZIONE CONTRO del 2 1/07/2010 - Registro Particolare 11974 Registro Generale 19614

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 30269/10559 del 16/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO VENDITORE

5.TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2014 - Registro Particolare 16602 Registro Generale 21600

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6481 del 02/10/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f66e643660061e910a1bcaf1

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 2631 Registro Generale 3365
Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 18445/9708 del 09/02/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG) - SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2015 — Registro Particolare 11776 Registro Generale 15808
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 36 del 19/12/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in CITTA' DI CASTELLO(PG)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ OMISSIS _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/2009 a firma di Dott. Marco FANFANI ai nn. rep.27902/9084 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Perugia ai nn. 7138, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PASQUIN GIUSEPPE per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1963 fino al 16/04/2009), con atto stipulato il 27/06/1973 a firma di Dott. Clara Calé, registrato il 17/07/1973 a Città di Castello ai nn. 861 vol. 138, trascritto il 26/07/1973 a Perugia ai nn. 8581, in forza di atto di compravendita

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666e643660961e210a1bcaf4

PASQUIN GIUSEPPE per la quota di 1/2, in forza di Donazione (dal 13/04/2001 fino al 16/04/2009), con atto stipulato il 13/04/2001 a firma di Dott. Antonio Caselli, registrato il 13/04/2001 a Umbertide ai nn. rep. 77634, trascritto il 18/04/2001 a Perugia ai nn. 5990, in forza di Donazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 11082** e successive varianti, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione edificio di abitazione , rilasciata il 26/06/2002 con il n. 11082 di protocollo.
(v. doc allegato 5)

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 11082 **N. 11082** e successive varianti, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione edificio di abitazione, presentata il 21/05/2003 con il n. prot. 13174 di protocollo, rilasciata il 08/09/2003 con il n. 11082 di protocollo.
(v. doc allegato 6)

D.I.A. **N. 4468**, intestata a SOC. _____ OMISSIS _____, per lavori di Ultimazione Lavori al Piano Terra - Messa in opera di recinzione e cancello , presentata il 25/06/2009 con il n. prot.19027 di protocollo.
(v. doc allegato 7)

D.I.A. **N. 4530**, intestata a Soc. _____ OMISSIS _____, per lavori di Realizzazione Piscina ad uso privato, presentata il 08/09/2009 con il n. prot.0026604 di protocollo.
(v. doc allegato 8)

AGIBILITA' **N. 182/04**, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di IMMOBILE AD USO ABITAZIONE, presentata il 19/04/2004 con il n. 10702 di protocollo, rilasciata il 14/10/2004 con il n. 182/04 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Porzione dell'immobile composta da piano primo e sottotetto.
(v. doc allegato 17)

D.I.A. **N. 4874**, intestata a Soc. ., per lavori di VARIANTE ALLA DIA N4530 PER REALIZZAZIONE DI PISCINA USO PRIVATO: SPOSTAMENTO POSIZIONE PISCINA, presentata il 17/05/2010 con il n. prot.13464 di protocollo.
Non è presente la Comunicazione inizio lavori cartacea presso gli archivi del Comune di Città di Castello (v. doc allegato 9)

D.I.A. **N. 4128**, intestata a PASQUIN FABRIZIO, per lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONI, presentata il 05/03/2009 con il n. prot.0006299 di protocollo.
(v. doc allegato 10)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni pertiali effettuate il giorno 15 giugno 2016 *(v. doc allegato 11)* presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, non si rilevano difformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666c643660961c210a1bcaf1

(normativa di riferimento: LEGGE REGIONALE UMBRIA N.1/2015)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 78/2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VOC. CASTELLARO 17, FRAZIONE BADIA PRETOIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A2

appartamento a CITTA' DI CASTELLO Voc. CASTELLARO 17, frazione BADIA PRETOIA, della superficie commerciale di **309,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al PIANO PRIMO di un fabbricato realizzato dalla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rurale esistente, ricavando due unità immobiliari indipendenti, posto in località Voc. CASTELLARO Fraz. Badia Pretoia, Città di Castello(PG), con corte di pertinenza comune.

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da PERUGIA, tramite la S.S. E45 direzione CESENA fino alla uscita PROMANO, si continua per Via Romana per 1.6 Km e alla prima rotonda si prende la terza uscita (Cornetto) percorrendo 1 km su Via dell'Industria. Alla rotonda si prosegue dritto su Via Etruria / SP104 per circa 4 km e si svolta a destra su una strada bianca direzione CASTELLARO. Dopo 200 m, al primo incrocio si svolta a destra e si prosegue per circa 400 m, fino ad un bivio dove si prende la sinistra. Proseguendo fino alla successiva diramazione si prende la strada a destra e dopo 50 m si svolta a sinistra e, percorsi circa 100 m, ci si trova davanti al cancello d'ingresso della proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietra faccia a vista stuccata con malta di calce e sabbia; i solai intermedi e di copertura sono realizzati con struttura portante in legno di castagno e pianelle in cotto. Il manto di copertura è con coppi di recupero.

Il fabbricato, articolato su due livelli, è ubicato in un terreno collinare ed è corredato da un appezzamento di terra pertinenziale recintata, di circa 2000 mq. Si accede all'interno della proprietà tramite una strada in terra battuta di circa 50 metri che costeggia la collinetta ove ad una quota più alta è ubicata l'immobile. La strada sale dal cancello di ingresso per raggiungere la quota dell'edificio e del giardino circostante in prossimità el quale è ubicato un parcheggio di 150 mq. circa. Sulla parte del giardino prospiciente l'ingresso, si nota una vasca in blocchi cementizi che denotano una piscina in costruzione.

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f666c43626961c210c1bcaf4

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 3/03/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Città di Castello (PG):

(v. doc allegato 16)

Identificazione catastale:

- foglio 260 particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 658,18 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BADIA PRETOIA , piano: TERRA - PRIMO - SECONDO, intestato a _____ OMISSIS _____ DI , derivante da COSTITUZIONE del 04/07/2003 n.1897.1/2003 (protocollo n.226274)
  Coerenze: Confini: a nord e ovest BORTOLOTTI OLIMPIA, PASQUIN GIUSEPPE, OPERANTI MARIELLA, VIGNALI IVO, PASQUIN FABRIZIO; a sud e est PASQUIN STEFANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta allegata doc. 18 e documentazione fotografica doc. 14)

L'accesso all'unità immobiliare del piano primo si effettua tramite una ampia scala esterna in muratura posta sul lato est del fabbricato. L'appartamento, situato al piano primo della casa, ha una superficie lorda di circa mq 290 ed è così suddivisa al suo interno: al centro si trova un grande soggiorno (38.15 mq), collegato ad una zona pranzo (18.64 mq) con caminetto. Nella parete sinistra del soggiorno, sono presenti gli accessi alla cucina (22.48 mq) ed ad un piccolo disimpegno (2.00 mq) che distribuisce un bagno (7.06 mq) ed una camera (18.41 mq). Sulla parete destra, si accede ad un disimpegno (1.97 mq) che distribuisce due camere (20.47 mq e 19.04 mq) con i rispettivi servizi (7.76 mq e 8.07 mq). Nel soggiorno è presente una scala in ferro e legno che conduce ad un soppalco (19.78 mq) in cui e stato ricavato un salottino. Da qui si raggiungono due terrazzi a tasca ricavati nella copertura (8.86 mq e 7.54 mq).

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali. I pavimenti sono realizzati in cotto e rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica. Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castagno con vetro camera e persiane in legno della stessa essenza.

Il riscaldamento è effettuato tramite un termo-camino a legna ed è integrato da radiatori elettrici.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scala esterna	18,40	x	100 %	=	18,40
loggia coperta	11,98	x	35 %	=	4,19
soggiorno	38,15	x	100 %	=	38,15
zona pranzo	18,64	x	100 %	=	18,64
cucina	22,48	x	100 %	=	22,48
disimpegno 1	2,00	x	100 %	=	2,00
camera 3	18,41	x	100 %	=	18,41

Firmato Da: CASTRO PAOLO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f666e6d3626e0961e2910e1bcaf4

bagno 3	7,06	x	100 %	=	7,06
disimpegno 2	1,97	x	100 %	=	1,97
camera 1	20,47	x	100 %	=	20,47
bagno 1	7,76	x	100 %	=	7,76
camera 2	19,04	x	100 %	=	19,04
bagno 2	8,07	x	100 %	=	8,07
soppalco	19,78	x	100 %	=	19,78
terrazzo 1	8,86	x	25 %	=	2,22
terrazzo 2	7,54	x	25 %	=	1,89
pareti di divisione interne	1,15	x	100 %	=	1,15
pareti portanti	57,50	x	100 %	=	57,50
corte e giardino comune	2.000,00	x	2 %	=	40,00
Totale:	**2.289,26**				**309,17**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desumibili dal mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Città di Castello, e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona rurale del Comune di Città di Castello, Località Badia Pratoia in una

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674f50bf66c6d3660961c210a1bcaf1

zona a caratteristica agricola.

L'appartamento, al suo interno, si presenta in buone condizioni generali. I pavimenti sono realizzati in cotto ed i rivestimenti sono in ceramica . Gli impianti sono realizzati sottotraccia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno di castano con vetro camera e persiane in legno.

Il riscaldamento è effettuato tramite un termo-camino a legna, integrato da radiatori elettrici.

Valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in circa € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0,69 *(vedi doc allegato 19)* viene attribuito un valore commerciale di € 1.035,00 (milletrentacinque/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale (1.500,00 x 0.69 = € 1.035,00)

La superficie commerciale risulta essere pari a 309,17 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 35% il vano sottoscala, la loggia coperta ed il portico; i terrazzi al 25 % e il giardino al 2% (in comune tra i corpi A e B), (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Pertanto avremo:

Valore appartamento piano primo: 309.17 mq x € 1.035,00 = € 319.990,95 arrotondato a € 320.000,00

Per poter rendere completamente indipendente l'appartamento del piano primo in confronti dell'immobile al piano terra è necessario eseguire dei lavori di separazione degli impianti. Si tratta di eseguire i seguenti lavori: l'installazione di un contatore ed un quadro elettrico, intervenire sull'impianto di approvvigionamento dell'acqua ed installare un impianto video-citofonico per ogni immobile; tutto ciò comporta una spesa che si valuta in circa € 6.000,00

Il valore commerciale subisce dunque una riduzione di circa € 6000,00, pertanto avremo:

Valore commerciale appartamento piano primo: € 320.000,00 - € 6.000,00 = € 314.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 € 314.000,00

diconsi euro trecentoquattordicimila/00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**314.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 314.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 314.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 87455b0f666c843660961c2110a1bcaf1

- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dal mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona agricola del comune di Città di Castello, e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Città di Castello

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A2	appartamento	309,17	0,00	314.000,00	314.000,00
				314.000,00 €	**314.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€314.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€314.000,00**

data 10/08/2016

il tecnico incaricato
Arch. ELISA CASTRO BALDO

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455f0bf66e6d3660061e910e1baef4

Firmato Da: CASTRO BALDO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67455b0f66e643626f0961c910a1bcf4