TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

COMUNE TUORO SUL TRASIMENO

Procedura esecutiva 249/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA ALTRUI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.T.U. Incaricato: PER. AGR. GIUSEPPE ROSSI

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Altrui con provvedimento del 17/12/2015 nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Per. Agr. Giuseppe Rossi, libero professionista, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 479, con invito a comparire all'udienza del 7/03/2016 (Allegato 1.1); in tale occasione il sottoscritto Consulente Tecnico dopo aver prestato giuramento riceveva il quesito di rito. (Allegato 1.2).

Il giorno 13/04//20166, inviavo una lettera Raccomandata 1 giorno, con prova di consegna, al Sig , all'indirizzo di Via n. a di Tuoro sul Trasimeno (Allegato 2.1) e, con pec, alla Signora presso l'Avv. (Allegato 2.2). Nella missiva comunicavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/04//2016, ore 14, presso gl'immobili.

Il giorno ed ora stabilita, mi portavo in Via n. di e, non trovato ad attendermi il Sig al cancello si presentava una Signora che si qualificava come moglie e mi dichiarava che il marito era assente. Dopo alcuni chiarimenti ed un colloquio telefonico con l'esecutato questi mi dichiarava che l'immobile era stato venduto da tempo, mi prometteva l'invio di una copia dell'atto notarile (Allegato n.2.3). L'atto mi è stato inviato, Il documento risulta redatto dal notaio di il repertorio registrato ad Arezzo il ma non reca traccia di trascrizione (Allegato n.3.1). Il giorno 27 aprile, effettuato un riscontro presso la Conservatoria di Perugia, ho rilevato che oltre a quanto riportato nel Certificato Notarile del per Notaio risultava solo una trascrizione correttiva di dati catastali, del precedente pignoramento, ma nessuna trascrizione del rogito (Allegato 3.2).

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ec5

Decidevo di interrompere le operazioni peritali in attesa delle decisioni del G.E. al quale rimettevo una lettera il giorno 29 aprile 2016 in cui ricapitolavo l'esito dei colloqui telefonici con l'esecutato, il riscontro dell'atto inviatomi e dei riscontri effettuati e chiedevo la concessione di una proroga (Allegato 3.3)

Nell'udienza del 24 giugno 2016 ore 10,30 il G.E. (esaminata la mia missiva) *" invita il CTU a procedere oltre in quanto la vendita segnalata non risulta trascritta. Si concede al CTU che viene autorizzato all'accesso forzoso con ausilio della forza pubblica e del fabbro concedendo 30 giorni di proroga da oggi. Rinvia al 17/01/2017 ore 10.30"* Allegato n. 3.4)

Ricevuta la comunicazione, ho telefonato al Sig. che mi ha fissato un appuntamento per il giorno 1 luglio, ore 10,30.

Il 1° luglio,telefonicamente, l'ora è stata anticipata alle ore 9.30, arrivato sul posto ho trovato ad attendermi l'esecutato che ha permesso l'accesso, al termine del sopralluogo fu redatto apposito verbale (Allegato n. 4).

Dietro richiesta, via e mail, del 24/08/2016 (Allegato n.5.1), la notaia , mi rimetteva l'atto d'acquisto della proprietà del 15/01/1994, repertorio n° (Allegato n. 5.2),

Il giorno 22/04/2016 dal sito dell'Agenzia delle Entrate prelevavo i documenti seguenti:

1- visure per soggetto ai catasti Fabbricati e Terreni (Allegati n. 6.1 e 6.2);
2- elenco dei subalterni al foglio 21 particella 81 e foglio 20 particella 259 (Allegati nn. 6.3 e 6.4);
3- elaborato planimetrico relativo al Foglio 20 part. 259 e Foglio 21 particella 81 (Allegato n. 6.5);

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

4- richiesta elaborato planimetrico Foglio 20 part. 260 – con esito negativo (Allegato n. 6.6);

5- mappa unione Fogli 20 e 21 (Allegato n. 6.7).

6- Per maggiore leggibilità effettuavo l'ingrandimento fotografico della mappa (Allegato n. 6.8);

Il 27/04/2016 presso L'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali richiedevo le planimetrie di accatastamento degli immobili (Allegato n. 6.9) venivano rilasciate le planimetrie (Allegati, 6.9.1, 6.9.2 e 6.9.3);

Con pec del giorno 28/07/2016 chiedevo al Comune di Tuoro l'accesso agli atti per il controllo della regolarità edilizia (Allegato n. 7),

Il giorno 22/08/2016 accedevo al Comune di Tuoro sul Trasimeno per il riscontro delle autorizzazioni edilizie.

Riscontrando ed estraendo i seguenti documenti:

1. Denuncia per opere edilizie del 27/05/1967 effettuata da (Allegato n. 7.1.1); rilascio nulla osta (Allegato n. 7.1.2).

2. Richiesta di agibilità (Allegato n. 7.1.3); Rilascio agibilità (Allegato n. 7.1.4);

3. Condono edilizio ex legge 47/65, del 20/03/1986 presentato da _ _____ (Allegato n. 7.2.1); rilascio concessione in sanatoria (Allegato n. 7.2.2).

Non risulta una richiesta e concessione agibilità dopo il condono.

Dall'esame della documentazione acquisita, si sono evidenziate delle discordanze con quanto riscontrato in sede di accesso. Si ritenne opportuno effettuare un nuovo accesso presso gl'immobili per un puntuale riscontro. Contattato l'esecutato, lo stesso, mi confermava la disponibilità ma dopo il 25 settembre 2016.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Da un più attento esame delle planimetrie rilasciate il 22/04/2016, costatavo la non perfetta identificazione al foglio 20 del sub 5 della particella 259 e la mancanza del detto subalterno.

Il giorno14/9/2016 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio per un richiedere la planimetria del subalterno 5 della particella 259 ma non ottenevo il rilascio perché non presente nella banca dati. Lo stesso giorno presentavo istanza di aggiornamento mediante rasterizzazione della copia cartacea (Allegato n. 8.1).

Trascorsi alcuni giorni contattato telefonicamente il responsabile dell'Ufficio Territorio, spiegavo il motivo della richiesta, il Dirigente, molto cortesemente, mi assicurava di disporre la procedura con urgenza. Il giorno 7/10/2016, presso l'Ufficio di Perugia, ritiravo la planimetria del subalterno sopra richiamato (Allegato n.8.2).

Allo scopo di eseguire questi nuovi accertamenti, in vista della scadenza precedentemente fissate, il 22/09/2016 chiedevo al Sig.G.E., ulteriore proroga nella consegna della relazione (Allegato n.9.1), proroga concessa fino al 31/10/2013 comunicata con provvedimento, via pec, il 3/10/2016 (Allegato n.9.2).

Contattato l'esecutato veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 7/10/2016. ore 9.

Il detto giorno, all'ora fissata, trovavo ad attendermi il Sig. ____ che mi ha permesso i riscontri necessari, fornito alcuni chiarimenti in merito alle difformità riscontrate, al termine dei lavori fu redatto apposto verbale (Allegato n.10).

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, dei documenti acquisiti al Catasto, presso il Comune, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso degli accessi, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto di vendita sono stati individuati attraverso il Certificato Notarile del Dott. ____, in atti, la visura per immobile, alle planimetrie catastali, all'elaborato planimetrico per la particella 259 del Foglio 20 e unita particella 81 del Foglio 21 estratte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, come riferito, non esiste elaborato planimetrico per la particella 260 del Foglio 20.

Gl'immobili si individuano come segue:

Comune di Tuoro sul Trasimeno, località , via

A - In **Catasto Fabbricati** di detto Comune (visura per soggetto TI02935 del 22/04/2016 (Allegato n. 6.1) come segue:

N	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consistenza	Superfici Catastale	Rendita €	Ubicazione
1	20 21	259 81	2 3		C/6	2	19 mq	Totale 22 mq	41.21	Piano T
2	20	259	5		C/2	2	2 mq		3.31	Piano T
3	21	81	5				Area urbana			
4	20	260	2		A/3	1	5.5 vani		255.65	Piano S1-T-1

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Immobile 3 annotazione: area urbana di mq. 4

Intestati:

_____ nato a _____ il _____, Cod. Fisc. _____

Proprietà per DIRITTI DI PROPRIETA' 1/1;

B - In **Catasto Terreni** di detto Comune (visura per soggetto TI02935 del 22/04/2016) (Allegato n. 6.2) come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità -Classe	Superficie	Rendita	
						Domenicale	Agrario
1	20	409		Ferrovia SP	Are 20		
2	20	260	2	Porz. di FA			

Per l'immobile n. 2 è presente la seguente annotazione: con la corte n. 259 e con diritti alla corte n 261 del foglio 20

Intestati:

nato a _____ il Cod. Fisc. _____

Proprietà per DIRITTI DI PROPRIETA' 1/1;

OSSERVAZIONI CATASTALI

Dal riscontro fra la mappa catastale, ingrandimento (Allegato n.6.8), emerge che non c'è concordanza fra la planimetria del fabbricato individuato al Foglio 20, part. 260 sub 2 con la mappa che individua le corti nn. 269 e 261 dove, l'area di sedime risulta frazionata con la creazione delle particelle 460 e 461. Si sono resi necessari ulteriori riscontri al Catasto Terreni ottenendo i seguenti risultati:

Visura storica per immobile n. T172430 del 20/09/2016 (Allegato n. 6.10);

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Area di enti urbani e promiscui dal 05/12/2006

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità -Classe	Superficie	Rendita	
						Domenicale	Agrario
1	20	259		Ente Urbano	Are 1,05		

Dati derivati da variazione identificativa per allineamento mappe del 05/12/2006 protocollo n.PG0305182 in atti dal 05/1282006 (n.6909.1/2006).

Situazione dell'immobile dal 10/04/2002

1	20	259		FABB. RURALE	Are 1,05		

Dati derivati da Frazionamento del 10/04/2002, protocollo n.75944 in atti dal 10/04/2002 (.342091.1/2002).

Con l'annotazione: sono stati variati i seguenti immobili – Foglio 20 particelle 460 e 461.

Situazione dell'immobile dal 04/07/1981

1	20	259		FABB. RURALE	Are 1,35		

Dati derivati da Frazionamento del 04/07/1981 in atti dal 30/11/1983 (n.5082).

Con l'annotazione: corte unita al n. 260 sub 2 del foglio 20 e, altra annotazione: sono stati variati al Foglio 20 la particella 411.

Situazione all'impianto meccanografico del 24/09/1977

1	20	259		FABB. RURALE	Are 1,40		

Intestati: nato a il Cod. Fisc.

per diritti di 1000/1000.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Al fine di riscontrare l'effettiva consistenza delle particelle da ascriversi fra le proprietà dell'esecutato, vista la nota sopra riportata, il giorno 21/10/2016 si è estratta visura storica sulla particella 411 del Foglio 20 n. T68882 (Allegato n.6.15), trovando che la suddetta particella è derivata dalla n. 259 del Foglio 20, con frazionamentc del 04/07/1981 in atti dal 30/11/83. Detta particella venduta da , con l'atto pubblico del 4/07/1981, Voltura 30/11/83. Rogante di Perugia repertorio 127715, Registrazione Perugia al n. 6337 del 22/07/1981 (n.5082.

Ne deriva che la stessa non era in possesso di , al momento della vendita a avvenuta nel 1994.

Procedendo nei riscontri per le particelle che interessano il sedime o le pertinenze della particella al Catasto Fabbricati individuata con il n. 260 sub 2 si riscontra:

- Visura storica n. T184470 del 20/09/2016 per la particella 429 foglio 20 al Catasto Terreni (Allegato n. 6.11.)., originata con tipo di frazionamento in atti dal 30/08/1990 (n. 2097.1/1985) della corte, particella 261 del foglio 20 del Catasto Terreni, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità -Classe	Superficie	Rendita	
						Domenicale	Agrario
1	20	429		Corte	ca 20		

Nella mappa catastale, detta particella corrisponde alla corte compresa fra la Strada Provinciale e la porzione di fabbricato corrispondente a quello oggetto di procedura e individua i diritti sulla corte che le compete. e citata nell'atto di acquisto . Detta particella è pavimentata e sul lato strada vi è posta della vegetazione di schermatura.

- Visura T38413 DEL 22/08/2016 e Visura T176550 del 20/09/2016 al Catasto Terreni (Allegati nn. 6.12 e 6.13.)

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Area di enti Urbani e promiscui dal 10/04/2002 part. 460 e 461,

Foglio	Particella	Sub	Qualità -Classe	Superficie	Redd. Dom.	Redd.Agrario
20	460		Ente urbano	Are 14		
20	461		Ente urbano	Are 16		

Originate con Tipo Mappale del 10/04/2002 protocollo n.75944 in atti da!10/04/2002 (n.342091.1/2002):

Situazione degli immobili dal 10/04/2002

Foglio	Particella	Sub	Qualità -Classe	Superficie	Redd. Dom.	Redd.Agrario
20	460		Fabb. Rurale	Are 14		
20	461		Fabb. Rurale	Are 16		

Originate con Frazionamento del 10/04/2002, protocollo n. 75944 in atti dal 10/04/2002 (n.302091.1/2002 con l'annotazione sono stati variati i seguenti immobili: – foglio 20 particelle 259 e rispettivamente 460 e 461.

OSSERVAZIONI CATASTALI

Le particelle 460 e 461, generate con Tipo Mappale, prodotto successivamente all'accatastamento del fabbricato individuato al catasto dei fabbricati con la Particella 260 sub 2 che, in realtà, occupava porzioni della particella 259.

Al fine di avere ulteriori informazioni abbiamo cercato di acquisire i tipi di frazionamento ma abbiamo trovato il solo la giustificazione; "*per aggiornare il d.b. censuario dell'ufficio Tecnico Erariale*" (Allegato n. 6.14);

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Si mette in evidenza che per avere corrispondenza fra catasto terreni e catasto fabbricati, occorre presentare una denuncia per allineamento identificativo in cui le particelle 640 e 641 andranno graffate con la particella 260 sub 2.

E' opportuno mentre in evidenza che il garage individuato al Catasto Fabbricati con la particella 259 sub 2 e Foglio 21 particella 81 sub 3, ubicato su due fogli catastali contigui, per errore di chiusura dei fogli in planimetria catastale, il fabbricato sembra separato mentre in realtà trattasi di un unico locale (Vedi planimetria Allegato 6.9.). Al di sotto del locale, sul congiungimento dei due fogli di mappa, scorre un fosso (tratteggiato nella mappa) che, per la parte che interessa il fabbricato, risulta coperto. Tale stato risulta anche dal condono edilizio di seguito riportato e quindi da ritenersi sanato con il rilascio della concessione in sanatoria;

Al momento dell'accesso è stata riscontrata l'esistenza di un piccolo fabbricato sulla particella 409 del foglio 20. Per lo stato dei luoghi, si poteva assimilare a quello riportato nelle planimetrie d'accatastamento ma, dall'interrogazione al terminale dell'Agenzia delle Entrate, non risulta accatastato nessun fabbricato su detta particella.

Sulla legittimità di tale fabbricato torneremo nel capitolo relativo alle autorizzazioni edilizie.

2. DESCRIZIONE GENERALE

ASPETTI URBANISTICI

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) vigenti del la zona è individuata come " E0 ", zona agricola. Per i particolari su tale area vedi Piano Regolatore del Comune di Tuoro sul Trasimeno

LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Ai fini della localizzazione vedi estratto (Allegati n. 7.3 e).

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'accesso presso il Comune di Tuoro sul Trasimeno del 22/08/2016, abbiamo preso visione di:

- "DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE" presentata il 27 maggio 1967 dal Sig.

segue nulla osta del 6/06/1967 per sistemazione di edificio esistente e ampliamento: I lavori sono approvati anche dal punto di vista ambientale della Soprainterdenza ai Monumenti e alle Galleria dell'Umbria del 5 Giugno 1967 (Allegato n. 7.1.1),rilascio Nulla Osta (Allegato n 7.1.2) E' presente la richiesta di abitabilità il 28 marzo 1973 (Allegati n. 7.1.3), il rilascio dell'autorizzazione (Allegato n 7.1.4).

- Condono edilizio ex legge 47/1985 protocollo 1629 del 20 marzo 1986, pratica 111, (Allegato n 7.2.1) per lavori sul foglio 20 particelle 259 e 409 e Foglio 21 part. 81 e Foglio 20 particella 259 a cui, a seguito di parere di conformità ambientale espresso dall'Associazione Comuni del Trasimeno, prot. 2541 del 8/06/1989, il Comune rilasciava Concessione Edilizia, in Sanatoria, n.171 del 22/2/1994 (Allegato n.7.2.2).

Dalle planimetrie catastali allegate, si riscontra che la sagoma esterna degli edifici corrisponde allo stato attuale dei fabbricati mentre, cambia l'utilizzo di alcuni locali della parte abitativa come riportato nella planimetria con lo stato modificato (Allegato n. 6.16) come segue :

- parziale demolizione di un fondello fra il vano - lettera A - e il vano - lettera B -, con un arco in mattoni per formare un pranzo-soggiorno;

- l'apertura di un varco fra il vano - lettera B - e il vano - lettera C -, attualmente uso cucina al posto del fondo interrato e WC di cui riferiamo in seguito;

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

- realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento fra il vano - lettera C - col vano - lettera D - in sostituzione di una scala in legno.

Non esiste più il locale indicato come WC a cui si accedeva dalla scala esterna addossata al fabbricato principale, con piccolo balcone - lettera E -. In dette porzioni (fondo e WC) esiste attualmente il corridoio di collegamento sopra citato.

La modifica ha comportato l'eliminazione del piccolo fondo indicato nella planimetria catastale depositata e, individuato come *"Fondo - pianta del piano interrato"*, - lettera F - non esiste più (Allegato n 6.16).

Al secondo accesso abbiamo chiesto spiegazioni all'esecutato, che dichiara che all'acquisto, la situazione era quella attuale e che il piccolo fondo esistente sulla particella 409 era presente (Vedi dichiarazione in verbale (Allegato n.10).

Chiesti chiarimenti presso il Comune abbiamo avuto la conferma che le modifiche interne citate, sono sanabili con una S.C.I.A.

Si mette in evidenza che sulla particella 409 del Foglio 20 vi è una modesta struttura di mq.14 ca. in muratura, non munita di autorizzazione edilizia (Allegato n.6.17). L'esecutato dichiara che la struttura era presente al momento dell'acquisto.

Riesaminata la sanatoria effettuata dal precedente proprietario, come sopra descritta, la particella catastale 409 del foglio 20, viene effettivamente citata sia nella domanda di condono, sia nel rilascio della concessione in sanatoria ma, nella planimetria allegata, alla pratica di condono, non vi è traccia della struttura. Onde avere certezza, si è ritenuto di effettuare un nuovo accesso presso il Comune di Tuoro sul Trasimeno. previo appuntamento telefonico, per il giorno 21 corrente. Dai riscontri effettuati, effettivamente, non esiste planimetria della struttura in questione, quella presente negli elaborati si deve ascrivere al fondo demolito quindi deve intendersi abusiva.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Si mette, inoltre, in evidenza che sulla particella 259 del foglio 20 esiste una tettoia in legno, posta fra l'appartamento, il garage e il fosso di confine con la particella 460 del foglio 21, di proprietà di terzi. Lungo il bordo del fosso sono presenti pannelli divisori alti circa 2 metri. Anche per questa tettoia non vi sono autorizzazioni, l'esecutato dichiara che non essendo ancorata alle strutture murarie, deve intendersi provvisoria (dichiarazioni in verbale allegato).

Comunque da quanto accertato presso il Comune, le due opere, piccolo fondo e tettoia, non sono sanabili per mancanza di distanze legali da altre proprietà e, per il vincolo paesaggistico esistente.

Oltre alle sopra riportate non risultano altri interventi edilizi.

Accessi

Si accede agl'immobili dalla strada Provinciale Tuoro- , gli stessi sono ubicati sul lato destro della strada subito dopo il passaggio a livello della ferrovia.

Coerenze: gli immobili confinano con , corti comuni, tracciato Ferroviario salvo se altri.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione

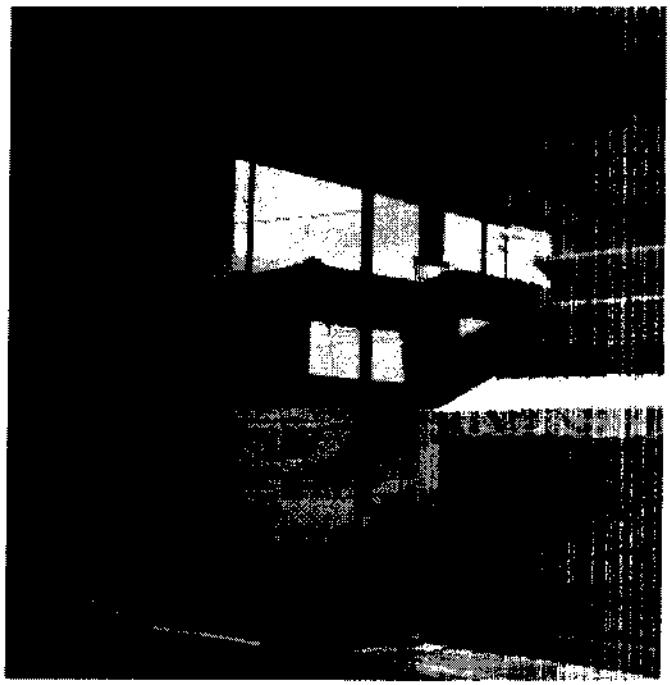
1) Un appartamento ad uso abitativo
2) Un garage,
3) Un fondo.
4) Porzioni di terreno uso corti di servizio.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Intestati:

_____ _ nato a _ _ il Cod. Fisc. _ _

Proprietà per DIRITTI DI PROPRIETA' 1/1.



Veduta lato Sud-Est

L'appartamento è porzione di una maggiore consistenza di proprietà di terzi, che si eleva su tre livelli, è posto al piano terra-primo piano, lato Est (vedi foto);

Dall'ingresso si accede a un pranzo-soggiorno collegato con un corridoio alla cucina da questo locale con una scala a chiocciola, si accede a una camera al primo piano (già ripostiglio). Tornati all'ingresso si accede al primo piano, tramite la scala a giorno, con gradini in marmo di colore scuro e ringhiera in ferro; dal pianerottolo si accede, sulla destra, a due camere e, sulla sinistra, ad un bagno, lo stesso è aggettante sulla corte sottostante. Da questo pianerottolo si accede anche ad un terrazzo che corre lungo la facciata est (vedi foto) in parte aggettante e in parte poggiante sulla particella 259 sub 5, il parapetto è in formelle di laterizio. Lungo la facciata, lato strada, al primo piano, vi è

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

un balcone con ringhiera i ferro a cui si accede dalla camera. Sopra la porta d'ingresso vi una piccola tettoia aggettante.

Al piano terra, i pavimenti sono in piastrelle tipo cotto, di forma rettangolare; le pareti, sono intonacate, esclusa una parete con pietre stuccate a facciavista, i sola: sono intonacati. Le parti intonacate sono pitturare. Al primo piano i pavimenti sono in piastrelle maiolicate, le pareti intonacate e pitturate. Le finestre dell'appartamento sono in legno con vetri semplici, munite di ante all'interno e persiane in legno di colore marrone. Le porte interne sono in tamburato di colore bianco. Il bagno è dotato di WC, bidet, lavabo e doccia di colore bianco con chiusura in pannelli scorrevoli (vedi foto), il pavimento in mattonelle, le pareti sono rivestite con mattonelle 40x40 sino a metri 1,50 di altezza; il resto delle pareti e il solaio sono intonacate e pitturate. L'altezza dei vani al piano terra è di m. 2.86, quella del primo piano è m. 2.70

L'impianto elettrico sottotraccia è munito di salvavita ed è allacciato alla rete urbana,. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a G.P.L. ubicata sulla parate esterna, verso la corte, lato cucina, protetta dal balcone sovrastante, allacciata ad un serbatoio posto sulla corte lato strada, l'erogazione avviene con radiatori in alluminio dipinti di bianco.

Per l'acqua, esiste una servitù di attingimento sul pozzo ubicato sulla particella 82 del Foglio 21 (vedi atto di acquisto e iscrizione a favore (Allegato n. 5). Sul lato strada vi sono piante ornamentali verdi, la proprietà è recintata, l'accesso è provvisto di porta scorrevole in ferro verniciata in colore marrone. Le corti esclusive sono pavimentati ad opus incerto con lastre di porfido.

Nell'insieme l'appartamento è in ottime condizioni, le variazioni interne rispetto ai lavori condonati e non depositate in catasto sono sanabili.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Il Garage, porzione del fabbricato di maggiore consistenza, è posto sul lato est dell'appartamento, si accede dalla corte con porta scorrevole di colore marrone (vedi foto).

Parte del cortile, come sopra riportato, fra l'appartamento e il garage, risulta coperta con tettoia in legno abusiva.

Vedi fotografie allegate;

Tutte le strutture sono intonacate e pitturate, da quanto risulta dagli atti presenti presso il Comune si apprende che le stesse sono parte in pietrame e parte in blocchi di tufo.

Caratteristiche zona: gli immobili sono in zona agricola

Principali servizi offerti dalla zona: **Caratteristiche zone limitrofe**:

La zona limitrofa, è rappresentata da terreni agricoli ed alcuni insediamenti produttivi.

3. STATO DI POSSESSO –

Possesso: Gli immobili, al momento, sono in possesso e utilizzati dall'esecutato e sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico o favore dell'acquirente.

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: non conosciute

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non conosciute

4.1.3. ***Iscrizioni a favore****:* Dal Certificato Notarile del Dr. di Perugia del 27/10/2015, in atti: iscrizione n. 2118 del' 8/02/1994 – costituzione di servitù di

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

attingimento di acqua a favore a carico del sig. nato a Tuoro sul Trasimeno atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Notaio in del 15/01/1994 rep. 73335/8373; le parti di comune accordo costituiscono servitù di attingimento d'acqua a favore degli immobili posti in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Località Via n. censiti a catasto fabbricati al foglio 20, particella 260 sub 2 particella 259 sub 1 (bene non censibile); foglio 21, particella 81 sub 5; foglio 20, particella 359 sub 5; foglio 20 particella 259 sub 2 Foglio 21 particella 81 sub 3 (graffata; e nel catasto terreni al foglio 20 particella 429 di mq.20 particella 409 (sedime ex area delle ferrovie) di mq 20 ed a carico del pozzo di proprietà del sig. insistente sulla particella 82 del foglio 21 la cui manutenzione sarà a carico delle parti per metà ciascuna pattuendosi che in caso di siccità e di mancanza d'acqua la parte acquirente sig. avrà la priorità dell'acqua ad uso domestico.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Dal Certificato Notarile del Dr. di Perugia del 27/10/2015, in atti:

***4.2.1* – Ipoteca legale n. 2541 del 18/09/2014** a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto presso propria sede di Perugia Via Settevalli n. 111 ed a carico del Sig. nato a il , atto emesso da Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze il 16/09/2014 rep. 977/8°14 per euro 162.485,34 di cui euro 81.242,67 per capitale; gravante la piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Tuoro sul Trasimeno, censite al Catasto dei Fabbricati Foglio 21, particella 81 sub 5, nel Catasto Terreni 20 particella 260 sub 2, particella

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

409, nel Catasto dei Fabbricati Foglio 20 particella 259 sub 2. Foglio 21 particella 81,sub 3 (graffata), Foglio 20 particella 259 sub 5 e particella 260 sub 2

4.2.2 -Pignoramenti: trascrizione verbale di pignoramento n. 16981 del 24/12/2014 a favore della signora nata in il rappresentata e difesa dall'avvocato nel cui studio, in Perugia Via n. è elettivamente domiciliata in virtù di atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Perugia – U.N.E.P. - del 9/06/2014 repertorio n, 25/2014 per una somma di euro 43.368,94; gravante gli immobili posti in Comune di Tuoro sul Trasimeno censiti al Catasto fabbricati al Foglio 20 particella 259 sub 2 e Foglio 21 particella 81 sub 3 (graffate) Foglio 20 particella 259 sub 5 e particella 260 sub 2, Foglio 21 particella 85 sub 5 e al Catasto Terreni al Foglio 20 particella 260 sub 2 e particella 409.

OSSERVAZIONI al foglio 21 la particella 85 sub 5 che non compare nella descrizione Catastale e non compare nell'atto di pignoramento ma compare la particella 81 sub 5 che pertanto è quella effettivamente interessata alla procedura.

ALTRE TRASCRIZIONI

Dall'aggiornamento alla Conservatoria effettuato in data 14/09/2016, risulta che in data 05/08/2016, presentazione 26, Registro Particolare n. 13819, Reg. Generale n. 19363, Pubblico ufficiale , Repertorio n.101052 del 22/04/2013, atto tra vivi, donazione accettata a favore di nata a il cod. fisc. per diritti di Usufrutto e nato a il Cod. Fisc. , per diritti di nuda proprietà, contro nato a ( ) il , Cod. Fisc.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Immobili: Comune di Tuoro sul Trasimeno, Catasto Fabbricati,

- Foglio 20 particella 260 sub 2, A/3, abitazione di tipo economico consistenza vani 5,5;
- Foglio 20, particella 259 sub 2 –Foglio 21.particella 81 sub. 3, C/6;
- Foglio 20 particella 259 sub 5,C2, magazzini locali di deposito mq. 2
- Foglio 21 particella 81 sub 5 , CO corte o resede;
- Foglio 20 particella 409 T terreno consistenza mq.20.

Precisazione: la trascrizione non è opponibile in quanto avvenuta dopo l'atto di pignoramento.

Non vi sono altre formalità inerenti beni immobili intestati all'esecutato (Allegato n. 11.1 e 11.2)

4.4 - **altri accertamenti**

4.4.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: regolare per la parte autorizzativa, e il permesso di Abitabilità relativi al primo intervento edilizio (Allegati da 7.1.1 a 7.1.4). Regolare per gli ampliamenti di cui condono edilizio e rilascio concessione in sanatoria (Allegati 7.2.1 e 7.2.2).Manca il successivo rilascio di agibilità. Sanabili con DIA le successive modifiche interne all'appartamento.

Non regolari il piccolo fondo sulla particella 409 e la tettoia sulla corte fra i fabbricati, che interessa la particella 259 del Foglio 20.

4.4.2. Accertamento di conformità Catastale: non regolare per il mancato aggiornamento planimetrico, al Catasto Fabbricati, della particella 260 sub 2, per la variazione della qualità, al Catasto dei Terreni, da fabbricato Rurale a Ente Urbano.

Irregolare per il cambio di destinazione interna di alcuni locali, la demolizione del fondo e della scale balcone per l'accesso al WC.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Irregolare per il mancato accatastamento della costruzione abusiva sulla particella 409 del foglio 20.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: *Non conosciute*

6. PROPRIETARI

Considerata irrilevante e non opponibile, la trascrizione dell'atto notarile del 22/04/2013, effettuata il giorno 5/08/2016 (Allegato n. 13), in quanto, successiva all'atto di pignoramento del 24/10/2014 relativo alla presente procedura, si riporta la cronologia indicata al capitolo PROVENIENZA VENTENNALE (dal Certificato notarile)

CATASTO FABBRICATI- CATASTO TERRENI

Fase 1 – TITOLARI: Relativamente ai seguenti immobili (Dal Certificato notarile in atti) nato a il in separazione dei beni per essere ad esso pervenuto in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott ssa Notaio in del 15/01/1994, rep. 76395/8373, registrato ad Arezzo il 01/02/1994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 08/02/1994 al n. 2117 di formalità.

Fase 2 – nato a il dall'impianto meccanografico del 14/09/1977 per tutti i mappali ad eccezione della particella 409 che risulta in comunione dei beni con

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

7. VALUTAZIONE IMMOBILE

7.1 Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

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

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

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

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto, ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

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

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i *comparables* individuati.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Perugia; è agevole costatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, cosi da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

Ai fini della determinazione delle consistenze si fa presente che per il fondo si è ritenuto congruo un coefficiente di ragguaglio pari al 35% in quanto da respiro all'appartamento per deposito di bici, motocicli, legna e quanto altro mentre, per la veranda si è utilizzato un coefficiente del 60% in quanto lo stesso da prestigio all'appartamento, per il balcone un coefficiente pari al 35%.

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

7.2. Misurazioni delle consistenze Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

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

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di

Nel caso in esame si utilizza il metro quadro di superficie lorda, oltre alla superficie calpestabile si comprendono i muri maestri e tramezzi fino a cm. 50 se esclusivi e, fino a 25 cm. se condominiali.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Il calcolo delle consistenze fanno riferimento alle planimetrie catastali allegate con controlli sul posto,

DESCRIZIONE IMMOBILE	Dimensioni lorde muri		SUPERFICI in MQ. lorde muri			Coefficiente raccordo	SUPERFICIE COMMERCIALE
			Parziale Unità	PARZIALE	TOTALE		
PIANO TERRA							
PRANZO- SOGGIORNO	4,2	7,9		33,18			
CUCINA	3,9	3,2	12,48				
	3,05	1,2	3,66	16,14			
CORRIDOIO	1,3	2,3		2,99			
SCALE	3,2	8,3		26,56			
PRIMO PIANO							
N. 2 CAMERE	4,2	7,7		32,34			
CAMERA	4,2	4		16,8			
WC	1,5	3,3		4,95			
					132,96	100%	132,96
TERRAZZO	1,1	9,5	10,45				
	0,9	4,8	4,32				
	1	4,8	2,4	17,17			
BALCONE	4,2	1,1		4,62	21,79	30%	6,537
GARAGE	4,4	4,95			21,78	50%	10,89
FONDO	1,8	2			3,6	20%	0,72
CORTE ESCLUSIVA							
Particella 259				125			
Particella 429				20			
Area urbana partic.81/5				4			
Ex ferrovia part, 409				20	169	10%	16,9
SUPERFICIE COMPLESSIVA (arrotondata)						Mq.	168,00

7.3 Fonti di informazione

7.3.1. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia, I° semestre 2016.

Comune di TUORO SUL TRASIMENO,

Fascia/zona: BORGHETTO E ZONE LUNGO LAGO DEGLI ANGELI

Codice di zona : D2

Microzona Catastale: 2,

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

Tipologia: Abitazioni civili.

Destinazione Residenziale.

abitazioni di tipo economico al mq. di superficie lorda, €. 740-930; (Allegato n. 12)

7.3.2. Borsa Immobiliare dell'Umbria - II° trimestre 2016

Non sono presenti quotazioni per Tuoro sul Trasimeno e considerato che è prossimo al Comune di Castiglion del Lago, si ritiene di assumere i relativi valori:

- Abitabile, €.600-900. (Allegato n. 13)

7.3.3. Interviste a selezionati operatori immobiliari

Abitazioni a mq. di superficie lorda, € 660 - 750 valore che tiene conto del particolare periodo di contingenza nel territorio di riferimento e, ubicazione degli immobili fra la ferrovia e la strada provinciale e proprietà di terzi.

7.3.4 Comparables

Fonte informazioni	Stato Conserv.	Abitazione civile	
		€./mq da	€ mq a
OMI Agenzia Territorio Perugia	Normale	740	930
Borsa immobiliare Perugia	Abitabile	600	900
Operatori di zona	Normale	660	750
Valori medi		666.67	860
Valore medio adottato		763.34	

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

7.4 Valutazione delle superfici

Alle superfici ragguagliate risultanti dalle rilevazioni sopra riportate, in considerazione della tipologia edilizia, la posizione, si ritiene di utilizzare il valore di **€. 763 mq.** per cui:

mq. 168 x € 763= € . 128.184

7.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Detrazioni: Regolarizzazioni difformità edilizie sanabili con DIA	€ 8.000
Adeguamento difformità catastali	€ 2.000
Demolizione opere non sanabili	€ 5.000
Totali detrazioni	€ 15.000

7.6 Valore depurato dalle detrazioni

Valore stimato 128.184 – 15.000 = €. 113.184

Valore arrotondato € 113.000 (euro centotredicimila)

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

La presente sarà rimessa alle parti a cura del sottoscritto.

Città di Castello, 20/10/2016

Il Consulente Tecnico

Per. Agr. Giuseppe Rossi

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5

INDICE

- premessa pag. 2
- identificazione dei beni di stima pag. 6
- descrizione generale pag. 11
- descrizione immobili pag. 14
- stato di possesso pag. 17
- vincoli ed oneri giuridici pag. 17
- altre informazioni per l'acquirente pag. 21
- proprietari pag. 21
- valutazione immobili pag. 22
-Valore degli immobili pag. 27

Firmato Da: ROSSI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: a7ee5