



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dr. LUCA BELLINGACCI

CF: BLLLCU59E09D653D
con studio in SPOLETO (PG) C.so Flaminio, 65 S.Giacomo
telefono: 0743275161
email: luca.bellingacci@tin.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Terreno edificabile con soprastante edificio non completato del tipo Villa singola, situato in posizione panoramica in località Piedicolle nel comune di Collazzone (PG).

Identificato in catasto:

- terreni: **foglio 33 particella 644**, qualità/classe Seminativo arborato / 3, superficie 1.635 mq, reddito agrario € 6,76, reddito dominicale € 6,33, intestato a [REDACTED] derivante da Frazionamento del 29/07/2008 protocollo n. PG0258586 in atti dal 29/07/2008.
Coerenze: Strada vicinale, [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno edificabile con soprastante edificio non completato del tipo Villa singola.

Caratteristiche zona: I beni sono ubicati in un'area residenziale inserita in zona agricola, prossima ad un piccolo borgo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (medio), verde attrezzato (medio).

Caratteristiche zone agricole. I principali centri limitrofi sono Todi, Perugia.

limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (4), aeroporto (30), superstrada (10).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Servitù: somministrazione acqua, stipulata il 28/06/1983 a firma di Notaio Francesco Alcini ai nn. 52122 di repertorio, registrata il 08/07/1983 a Perugia ai nn. 7001, trascritta il 26/07/1983 a Perugia ai nn. 9982 R.p., derivante da atto notarile. La formalità è riferita solamente a particella 180 a favore del fabbricato insistente sulla particella 273 e terreno contiguo identificato con la particella 272 del foglio 33

Convenzione edilizia, stipulata il 02/10/1990 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 64835 di repertorio, registrata il 09/10/1990 a Perugia ai nn. 3818, trascritta il 09/10/1990 a Perugia ai nn. 12593 R.P., a favore di Comune di Collazzone, contro [REDACTED] La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al catasto terreni foglio 33 particelle 52 e 180

Convenzione edilizia, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio Fabio Arrivi ai nn. 25956 di repertorio, trascritta il 06/06/2006 a Perugia ai nn. 11367 R.P., a favore di Comune di Collazzone, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al catasto terreni foglio 33 particelle 530, 569, 572.



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/05/2006 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 36245 di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Perugia ai nn. 3931 R.P., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.400.000,00. Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 33 particelle 601, 605, 597

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento, stipulato il 15/05/2015 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 555/2015 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Perugia ai nn. 9010 Reg.part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non è stato completato. Si rilevano alcune difformità rispetto al progetto approvato senza aumento della superficie complessiva e della cubatura. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Essendo stati realizzati sia la struttura, la copertura e gran parte delle tamponature, gli aggiudicatari della vendita giudiziaria potranno regolarizzare le difformità mediante presentazione di una S.C.I.A. al comune per lavori di Completamento e richiedere una variante alla concessione iniziale per piccoli abusi presenti nella realizzazione attuale. Non essendo completato il fabbricato, la determinazione del costo di regolarizzazione non può essere preciso, aggirandosi intorno ad alcune centinaia di euro, escluse le spese tecniche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Presentazione S.C.I.A. con variante, spese tecniche professionista: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2014), con atto stipulato il 05/11/2014 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 109514/20970 di repertorio, trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 18026 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.

6.2 Precedenti proprietari:



- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2012 fino al 05/11/2014), con atto stipulato il 19/12/2012 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 42128/11108 di repertorio, trascritto il 03/01/2013 a Perugia ai nn. 138 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.

- [REDACTED]. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2008 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 39415/9059 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Perugia ai nn. 22063 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.

- [REDACTED] (poi denominata C.R. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l.) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2006 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 36244/6800 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Perugia ai nn. 9911 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 601, 605 e 597.

- [REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/2003 fino al 15/05/2006), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di Notaio Carbonari Marco ai nn. 64803/15540 di repertorio, trascritto il 28/10/2003 a Perugia ai nn. 18426 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Alla data dell'inizio del possesso il terreno era identificato catastalmente al foglio 33 particella 530 e 572. Alla data di fine possesso il terreno era censito al catasto terreni al foglio 33 particella 601, 605 e 597.

- [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/2003 fino al 15/05/2006), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di Notaio Carbonari Marco ai nn. 64803/15540 di repertorio, trascritto il 28/10/2003 a Perugia ai nn. 18426 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Alla data dell'inizio del possesso il terreno era identificato catastalmente al foglio 33 particella 530 e 572. Alla data di fine possesso il terreno era censito al catasto terreni al foglio 33 particella 601, 605 e 597.

- [REDACTED] la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/05/1995 fino al 29/09/2003), con atto stipulato il 03/05/1995 a firma di Notaio Ludovici Sergio ai nn. 88493 di repertorio, trascritto il 19/05/1995 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. part, in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto terreni al foglio 33 particella 180 (corrispondente alle particelle 644 e 645 attuali).

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 03/05/1995), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio Alcini ai nn. 52122 di repertorio, trascritto il 26/07/1983 a Perugia ai nn. 9982 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto terreni al foglio 33 particella 180 (corrispondente alle particelle 644 e 645 attuali).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato non è stato completato.

Essendo stati realizzati sia la struttura, la copertura e gran parte delle tamponature, gli aggiudicatari della vendita giudiziaria potranno presentare una S.C.I.A. al comune per lavori di Completamento ed eventualmente richiedere una variante alla concessione iniziale per piccoli abusi presenti nella realizzazione attuale. Il costo si aggira intorno a 800 euro, escluse le spese tecniche.

7.1. **Permesso di costruire N. 1845**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/06/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 1845 - prot. 4036/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito alle particelle 601, 605 e 597 del foglio 33 del catasto terreni, in seguito a frazionamenti del 2006 e del 2008 dalla particella 601 sono scaturite le particelle 644 e 645.

Il fabbricato risulta edificato sulla particella 644.

Descrizione

Terreno residenziale con fabbricato non ultimato

di cui al punto A

Terreno residenziale a COLLAZZONE (PG), frazione Piedicolle, della superficie commerciale di **1.635** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Composto di Terreno edificabile con soprastante edificio non completato del tipo Villa singola, situato in posizione panoramica in località Piedicolle nel comune di Collazzone con vista sulla valle di Marsciano e dintorni.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 33 particella 644 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo arborato / 3, superficie 1.635 mq, reddito agrario € 6,76, reddito dominicale € 6,33, intestato a [REDACTED] con sede in Città di Castello, derivante da Frazionamento del 29/07/2008 protocollo n. PG0258586 in atti dal 29/07/2008 (n. 258586.1/2008)
Coerenze: Strada vicinale, [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA TERRENO:

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia accidentata, una tessitura prevalentemente franco argillosa, sono assenti sistemazioni agrarie e colture erbacee ed arboree.

Destinazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 44 del 30/09/2013, l'immobile ricade in zona C 0,75 - Zona residenziale di espansione di carattere estensivo. Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 29 – Zone C - Zone residenziali di espansione. Comprendono le aree inedificate e/o parzialmente edificate, destinate a nuovi insediamenti, la cui realizzazione è subordinata alla formazione di Piano Attuativo di cui al Titolo II della L.R. 31/97. E' facoltà del Consiglio Comunale autorizzare, nelle zone di espansione di cui al presente articolo, piani attuativi suddivisi in stralci funzionali, purché venga eseguita la progettazione generale riferita all'intera zona di espansione.

C 0,75 – Zone residenziali di espansione di carattere estensivo. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono: IT: – 0,75 mc/mq.

HMax (altezza massima) – 8,50 MI.

Ipmt (Indice di permeabilità territoriale) – 30% ;

IPt – 2/100 (n. 2 albero ogni 100 mc. di volume edificabile di essenza autoctona)

IVe – 20.

Il titolo è riferito alle particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33 del catasto terreni..



DESCRIZIONE DETTAGLIATA FABBRICATO:

Edificio non completato del tipo Villa singola, disposta su tre piani di cui 1 interrato, risulta ad oggi realizzata la quasi totalità della struttura, le pareti e la copertura.
Mancano gli impianti, le finiture, gli infissi e la sistemazione esterna. Risultano quindi pagati gli oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione.
L'edificio è stato costruito nel 2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano semi-interrato al grezzo	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
Piano terra al grezzo	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
Piano primo al grezzo	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,50
	Sup. reale lorda	315,00		315,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati costruite in cemento armato, condizioni: non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele al primo livello e in orditura di legno al secondo e copertura, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:* Realizzato in tegol-coppo invecchiato; coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: costruite in muratura di laterizio con coibentazione in isolante termoacustico, il rivestimento è realizzato in muratura in pietra e mattoni faccia a vista condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo la combinazione di due distinti aspetti economici: l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità per determinare il valore del terreno edificabile, e l'aspetto economico del valore di costo per determinare il valore del fabbricato non completato. Per individuare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Collazzone e del locale comprensorio Perugino, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie fondiaria dell'area stessa.



Anche per individuare il valore di costo del fabbricato non ultimato il procedimento da seguire è di tipo sintetico comparativo, prendendo a riferimento il parametro tecnico del metro quadrato di superficie coperta realizzata, reperendo sul locale mercato edilizio tra gli imprenditori del settore i costi effettivamente sostenuti per produrre beni simili a quello da stimare.

Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. D'altra parte la frazione è distante dalle principali vie di comunicazione e dai principali servizi.

8.2. Fonti di informazione

catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Collazzone,

Agenzie Immobiliari: GRIFOCONSULT VALIGI IMMOBILIARE (S.N.C.) Piazza G. D'Annunzio 11, Perugia; IMMOBILIARE STIM, Piazza Italia, 4, Perugia; UMBRIA - IMMOBILIARE S.R.L. via Santa Maria, Grutti 27, Gualdo Cattaneo (PG),

Osservatori del mercato: OMI, Banca Dati INEA,

Listino Immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Operatori privati del comprensorio perugino-derutense, transazioni agenzie immobiliari della zona, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi

A. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO del Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore superficie fondiaria: 1.635 mq x 55,00 €/mq =

Peso ponderale: 1

€ **89.925,00**

CALCOLO DEL VALORE DI COSTO del Fabbricato non ultimato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Nella determinazione del costo di produzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di costruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi. Il costo di costruzione viene stabilito in 400,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali, cui si aggiunge una percentuale del 10% per progettazioni, direzione lavori, sicurezza e ogni altro onere sostenuto fino allo stato attuale.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano semi-interrato al grezzo	90,00 mq	€ 440,00	€ 39.600,00
Piano terra al grezzo	180,00 mq	€ 440,00	€ 79.200,00
Piano primo al grezzo	45,00 mq	€ 440,00	€ 19.800,00
	315,00		€ 138.600,00

- Valore TERRENO RESIDENZIALE: € **89.925,00**

- Valore FABBRICATO: € **138.600,00**

- Valore complessivo intero: € **228.525,00**

- Valore complessivo diritto e quota: € **228.525,00**



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale con fabbricato non ultimato	-	€ 228.525,00	€ 228.525,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 22.852,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 202.672,50

Valore Arrotondato

€ 202.000,00



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Terreno edificabile situato in posizione panoramica in località Piedicolle nel comune di Collazzone (PG).

Identificato in catasto:

- terreni: - **foglio 33 particella 645**, qualità/classe Seminativo arborato/3, superficie 1050 mq, reddito agrario € 4,34, reddito dominicale € 4,07, intestato a [REDACTED] con sede in Città di Castello, derivante da Frazionamento del 29/07/2008 protocollo n. PG0258586 in atti dal 29/07/2008.

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED]

[REDACTED] strada vicinale.

- **foglio 33 particella 605**, qualità/classe Uliveto/1, superficie 243 mq, reddito agrario € 0,75, reddito dominicale € 1,07, intestato a [REDACTED] con sede in CITTA' DI CASTELLO, derivante da Frazionamento del 11/05/2006 protocollo n. PG0107659 in atti dal 11/05/2006

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED]

strada vicinale.

- **foglio 33 particella 597**, qualità/classe Uliveto/1, superficie 2 mq, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,01, intestato a [REDACTED] con sede in Città di Castello, derivante da Frazionamento del 11/05/2006 protocollo n. PG0107659 in atti dal 11/05/2006

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED]

strada vicinale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno edificabile.

Caratteristiche zona: I beni sono ubicati in un'area residenziale inserita in zona agricola, prossima ad un piccolo borgo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (medio), verde attrezzato (medio).

Caratteristiche zone Agricole. I principali centri limitrofi sono Todi, Perugia.

limitrofe:

Collegamenti pubblici autobus (4), aeroporto (30), superstrada (10).

(km):

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Servitù: somministrazione acqua, stipulata il 28/06/1983 a firma di Notaio Francesco Alcini ai nn. 52122 di repertorio, registrata il 08/07/1983 a Perugia ai nn. 7001, trascritta il 26/07/1983 a Perugia ai nn. 9982 R.p., derivante da atto notarile. La formalità è riferita solamente a particella 180 a favore del fabbricato insistente sulla particella 273 e terreno contiguo identificato con la particella 272 del foglio 33

Convenzione edilizia, stipulata il 02/10/1990 a firma di Notaio Sergio Ludovici ai nn. 64835 di repertorio, registrata il 09/10/1990 a Perugia ai nn. 3818, trascritta il 09/10/1990 a Perugia ai nn. 12593 R. P., a favore di Comune di Collazzone, contro [REDACTED]. La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al catasto terreni foglio 33 particelle 52 e 180.

Convenzione edilizia, stipulata il 09/05/2006 a firma di Notaio Fabio Arrivi ai nn. 25956 di repertorio, trascritta il 06/06/2006 a Perugia ai nn. 11367 R. P., a favore di Comune di Collazzone, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al catasto terreni foglio 33 particelle 530, 569, 572.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/05/2006 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 36245 di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Perugia ai nn. 3931 R.p., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.400.000,00. Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 33 particelle 601, 605, 597

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento, stipulato il 15/05/2015 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 555/2015 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Perugia ai nn. 9010 R.p., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2014), con atto stipulato il 05/11/2014 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 109514/20970 di repertorio, trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 18026 R.p., in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.



6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2012 fino al 05/11/2014), con atto stipulato il 19/12/2012 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 42128/11108 di repertorio, trascritto il 03/01/2013 a Perugia ai nn. 138 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2008 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 39415/9059 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Perugia ai nn. 22063 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33.
- [REDACTED] poi denominata C.R. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l.) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2006 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio Lemmi Vincenzo ai nn. 36244/6800 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Perugia ai nn. 9911 del Reg. part., in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle 601, 605 e 597.
- [REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/2003 fino al 15/05/2006), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di Notaio Carbonari Marco ai nn. 64803/15540 di repertorio, trascritto il 28/10/2003 a Perugia ai nn. 18426 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Alla data dell'inizio del possesso il terreno era identificato catastalmente al foglio 33 particella 530 e 572. Alla data di fine possesso il terreno era censito al catasto terreni al foglio 33 particella 601, 605 e 597.
- [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/2003 fino al 15/05/2006), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di Notaio Carbonari Marco ai nn. 64803/15540 di repertorio, trascritto il 28/10/2003 a Perugia ai nn. 18426 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Alla data dell'inizio del possesso il terreno era identificato catastalmente al foglio 33 particella 530 e 572. Alla data di fine possesso il terreno era censito al catasto terreni al foglio 33 particella 601, 605 e 597.
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/05/1995 fino al 29/09/2003), con atto stipulato il 03/05/1995 a firma di Notaio Ludovici Sergio ai nn. 88493 di repertorio, trascritto il 19/05/1995 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. part, in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto terreni al foglio 33 particella 180 (corrispondente alle particelle 644 e 645 attuali).
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 03/05/1995), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma di Notaio Alcini ai nn. 52122 di repertorio, trascritto il 26/07/1983 a Perugia ai nn. 9982 del Reg. part., in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto terreni al foglio 33 particella 180 (corrispondente alle particelle 644 e 645 attuali).



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. **Permesso di costruire N. 1845**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/06/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 1845 - prot. 4036/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito alle particelle 601, 605 e 597 del foglio 33 del catasto terreni, in seguito a frazionamenti del 2006 e del 2008 dalla particella 601 sono scaturite le particelle 644 e 645. Il fabbricato risulta edificato sulla particella 644.

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto A

Terreno residenziale a COLLAZZONE (PG), frazione Piedicolle, della superficie commerciale di **1.295** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Composto di Terreno edificabile, situato in posizione panoramica in località Piedicolle nel comune di Collazzone con vista panoramica sulla valle di Marsciano e dintorni.

Identificato in catasto:

- terreni: - **foglio 33 particella 645**, qualità/classe Seminativo arborato/3, superficie 1050 mq, reddito agrario € 4,34, reddito dominicale € 4,07, intestato a [REDACTED] con sede in Città di Castello, derivante da Frazionamento del 29/07/2008 protocollo n. PG0258586 in atti dal 29/07/2008.

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED] strada vicinale.

- **foglio 33 particella 605**, qualità/classe Uliveto/1, superficie 243 mq, reddito agrario € 0,75, reddito dominicale € 1,07, intestato a [REDACTED] con sede in CITTA' DI CASTELLO, derivante da Frazionamento del 11/05/2006 protocollo n. PG0107659 in atti dal 11/05/2006

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED] strada vicinale.

- **foglio 33 particella 597**, qualità/classe Uliveto/1, superficie 2 mq, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,01, intestato a [REDACTED] con sede in Città di Castello, derivante da Frazionamento del 11/05/2006 protocollo n. PG0107659 in atti dal 11/05/2006

Coerenze: Stessa ditta, [REDACTED] strada vicinale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA TERRENO:

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente piana, una tessitura franco argillosa, sono assenti sistemazioni agrarie e colture erbacee ed arboree.

Destinazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 44 del 30/09/2013, l'immobile ricade in zona C 0,75 - Zona residenziale di espansione di carattere estensivo. Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone C - Zone residenziali di espansione. Comprendono le aree inedificate e/o parzialmente edificate, destinate a nuovi insediamenti, la cui la realizzazione è subordinata alla formazione di Piano Attuativo di cui al Titolo II della L.R. 31/97. E' facoltà del Consiglio Comunale autorizzare, nelle zone di espansione di cui al presente articolo, piani attuativi suddivisi in stralci funzionali purché venga eseguita la progettazione generale riferita all'intera zona di espansione.



C 0,75 – Zone residenziali di espansione di carattere estensivo. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono: IT: – 0,75 mc/mq.

HMax (altezza massima) – 8,50 Ml.

Ipmt (Indice di permeabilità territoriale) – 30%;

IPt – 2/100 (n. 2 alberi ogni 100 mc. di volume edificabile di essenza autoctona)

IVe – 20.

L'area ricade in un Lotto che sviluppa una volumetria di circa 4.000 mc di cui utilizzati circa 1500 mc. Cubatura residua circa 2.500 mc.

Il titolo è riferito alle particelle 644, 645, 605 e 597 del foglio 33 del catasto terreni..

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità per determinare il valore del terreno edificabile. Per individuare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Collazzone e del locale comprensorio Perugino-derutense, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie fondiaria dell'area stessa. Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. D'altra parte la frazione è distante dalle principali vie di comunicazione e dai principali servizi.

8.2. Fonti di informazione

catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Collazzone,

Agenzie Immobiliari: GRIFOCONSULT VALIGI IMMOBILIARE (S.N.C.) Piazza G. D'Annunzio 11, Perugia; IMMOBILIARE STIM, Piazza Italia, 4, Perugia; UMBRIA - IMMOBILIARE S.R.L. via Santa Maria, Grutti 27, Gualdo Cattaneo (PG),

Osservatori del mercato: OMI, Banca Dati INEA,

Listino Immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Operatori privati del comprensorio perugino-derutense, transazioni agenzie immobiliari della zona, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi

A. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO del Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore superficie fondiaria: 1.295 mq x 55,00 € =

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto e quota:

Peso ponderale: 1

€ 71.225,00

€ 71.225,00

€ 71.225,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie m²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	1.295	€ 71.225,00	€ 71.225,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 7.122,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.102,50

Valore Arrotondato

€ 64.000,00

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luca Bellingacci

