



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2017



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.



DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Simone Salcerini



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2018



creata con Tribù Office 6
ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI FRASCONI

CF:FRSGNN68M01D653W

con studio in FOLIGNO (PG) VIA ANTONIO DA SANGALLO

telefono: 3927636153

email: geom.frasconi@gmail.com

PEC: giovanni.frasconi@geopec.it



tecnico incaricato: GIOVANNI FRASCONI

Pagina 1 di 32





TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a SPOLETO Frazione Ancaiano, frazione loc Schiopponi, della superficie commerciale di **128,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Edificio quasi totalmente in muratura ad un solo livello abitabile di forma abbastanza regolare. La disposizione interna è omogenea ed costituita da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno con un disimpegno centrale, e di una soffitta non praticabile ma accessibile dall'esterno.

Attualmente la casa non può essere utilizzata, le finiture e gli impianti sono totalmente distrutti e inutilizzabili con sprazzi di umidità. L'edificio necessita di una manutenzione straordinaria. Le stanze sono totalmente pavimentate, gli infissi in legno e non solo in discreto stato.

Strutturalmente l'edificio necessita di una totale ristrutturazione come ampiamente trascritta nella relazione dell'ing. Poggioni e del Geologo Dott. Manni, (vedi allegati) che hanno ampiamente dettagliato lo stato dell'immobile sotto ogni aspetto tecnico e strutturale senza però incidere seriamente sulla struttura.

Limitrofo all'abitazione esiste un piccolo manufatto adibito a garage, lo stesso con struttura portante in muratura, senza opere impiantistiche e con serramenti in ferro, in un buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 297 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 231/1 e 581/1
la particella n° 231 sub 2 e graffata alla particella n° 581 sub 1 inoltre non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 581 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, piano: Terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 581 sub 3 e la particella N° 580, non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 582 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: terra, intestato a Coerenze: confinanti con la particella n° 581 sub 3
non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: Terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 582
non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 582 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 230
- foglio 297 particella 581 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 450
- foglio 297 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 30





L'intero edificio sviluppa n° 1 piani, n° 1 piani fuori terra, n° 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.987,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	20/09/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data delle operazioni peritali, 07/09/2018, l'immobili risultava libero da persone, mentre internamente è occupato da cianfrusaglie e mobilio di vario genere.



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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Laurora Giacomo ai nn. 43097/15643 di repertorio, a favore di Banca Antonveneta s.p.a, contro Mancano Luca.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Concessione ha garanzia del Mutuo Fondiario



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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



verbale di pignoramento immobili, stipulata il 07/04/2017 a firma di Ufficio Giudiziario ai nn. 1373/1002



di repertorio, registrata il 27/02/2017 a Spoleto ai nn. 179/2017, a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa, contro

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:

, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Federici ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a Perugia ai nn. 5777/3394, in forza di atto di compravendita

(dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di notaio Federici ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a Perugia ai nn. 5779/3396

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Rossi Guiseppe , in forza di atto di assegnazione (fino al 18/03/1980), con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di Notaio Federici ai nn. 1031 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a Perugia ai nn. 1017/727, in forza di atto di assegnazione

Rossi Ottavia per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione (dal 07/03/1980 fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di notaio Federici ai nn. 1031 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a perugia ai nn. 1018/728, in forza di atto di divisione

Rossi Bruno ed altri , in forza di atto di divisione (dal 07/03/1980 fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di notaio Federici ai nn. 1031 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a Perugia ai nn. 1019/729, in forza di atto di divisione

Nobili Natalina e altri , in forza di denuncia di successione (dal 07/03/1980 fino al 01/10/1995), con atto stipulato il 30/06/1997 ai nn. 40/791 di repertorio, trascritto il 16/08/1997 a Perugia ai nn. 3026/2361, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/12/2017, inviata tramite pec, il sottoscritto procedeva alla richiesta al Comune di Spoleto l'accesso alla documentazione amministrativa riferita all'immobile interessato.

Il Comune di Spoleto con nota pec del 07/12/2017, L'ufficio di segreteria del Comune mi comunicava, che in data 15/11/2016 al protocollo 60212 il segretario generale disponeva il differimento dell'accesso agli atti di documenti collocati presso i locali dichiarati inagibili, fino al persistere delle condizioni di inagibilità esplicitate con apposite ordinanze sindacali. In considerazione di ciò non è stato possibile visionare o ricercare la documentazione necessaria per le opportune verifiche.

Inoltre il Comune di Spoleto, su mia specifica richiesta, mi comunica che gli immobili di proprietà del signor ed interessata alla procedura, non sono stati interessati da ordinanze sindacali di non utilizzo ha seguito del sisma del 2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come ampiamente trascritto, non essendo stato possibile verificare i precedenti titoli edilizi, per le motivazioni sopra esposte, il sottoscritto, attualmente non si è in grado di definire in maniera esaustiva la presenza di difformità sull'edificio interessato.

Considerando, che la parte principale dell'edificio è stata edificata prima del 1967 e le piantine catastali sono perfettamente corrispondenti con lo stato dei luoghi; mi viene il presupposto di affermare che non ci dovrebbero essere opere abusive e/o parzialmente abusive.

E' evidente però che alcuni ampliamenti, come il porticato siano stati realizzati successivamente a tale data visto i materiali utilizzati, credo pertanto che prima della chiusura del procedimento si faccia un ulteriore approfondimento presso il Comune di Spoleto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SPOLETO FRAZIONE ANCAIANO, FRAZIONE LOC SCHIOPPONI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a SPOLETO Frazione Ancaiano, frazione loc Schiopponi, della superficie commerciale di **128,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio quasi totalmente in muratura ad un solo livello abitabile di forma abbastanza regolare. La disposizione interna è omogenea ed costituita da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno con un disimpegno centrale, e di una soffitta non praticabile ma accessibile dall'esterno.

Attualmente la casa non può essere utilizzata, le finiture e gli impianti sono totalmente distrutti e inutilizzabili con sprazzi di umidità. L'edificio necessita di una manutenzione straordinaria. Le stanze sono totalmente pavimentate, gli infissi in legno e non solo in discreto stato.

Strutturalmente l'edificio necessita di una totale ristrutturazione come ampiamente trascritta nella relazione dell'ing. Poggioni e del Geologo Dott. Manni, (vedi allegati) che hanno ampiamente dettagliato lo stato dell'immobile sotto ogni aspetto tecnico e strutturale senza però incidere seriamente sulla struttura.

Limitrofo all'abitazione esiste un piccolo manufatto adibito a garage, lo stesso con struttura portante in muratura, senza opere impiantistiche e con serramenti in ferro, in un buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

270. Identificazione catastale:

- foglio 297 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 231/1 e 581/1
la particella n° 231 sub 2 e graffata alla particella n° 581 sub 1 inoltre non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 581 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, piano: Terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 581 sub 3 e la particella N° 580, non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 582 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: terra, intestato a Coerenze: confinanti con la particella n° 581 sub 3
non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, piano: Terra, intestato a Coerenze: confinante con la particella n° 582
non è possibile vendere la particella in modo separato dalle altre
- foglio 297 particella 582 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 230
- foglio 297 particella 581 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 450
- foglio 297 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 30

L'intero edificio sviluppa n° 1 piani, n° 1 piani fuori terra, n° 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

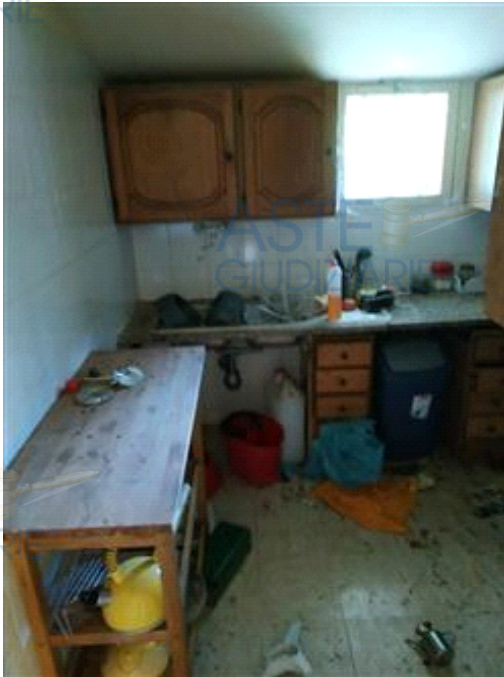


stanza da letto



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno con camino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

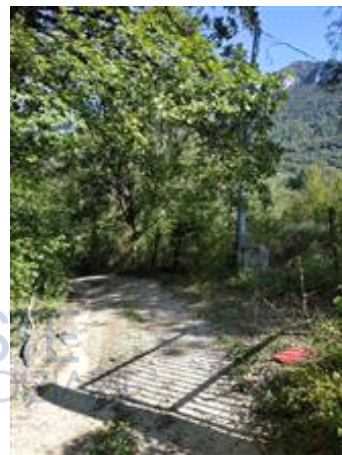
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Ferrentillo (TR)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista aerea della zona



Prospetto frontale abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Strada per accedere al Fabbicato e ai

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Contesto esterno abitazione



terreni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con ordinanza del 30/11/2017 il sottoscritto **Geometra Giovanni Frasconi** con studio a Foligno via Antonio Da Sangallo n° 17/q ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3851 venivo nominato dal Tribunale di Spoleto Consulente Tecnico D'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n° 43/2017.

Con raccomandata n° **052550453144 del 05/02/2018** ho provveduto a fissare la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/02/2018 ore 10:30 la stessa non è ritornata al sottoscritto per compiuta giacenza.

Con la seconda raccomandata n° **052550453155 del 01/03/2018** ho ancora provveduto di fissare un ulteriore incontro per l'inizio delle operazioni peritali, la stessa raccomandata è ritornata al sottoscritto per compiuta giacenza.

In data 13 marzo 2018 tramite raccomandata pec ho comunicato al Tribunale di Spoleto gli esiti delle due raccomandate, chiedendo la nomina di un custode e una proroga per il completamento delle operazioni in quanto il proprietario non si è mai presentato alle visite peritali richieste.

Il Tribunale di Spoleto in data 10/04/2018 con apposito decreto nomina il Custode Giudiziario ed assegna 90 giorni di proroga al CTU per concludere le procedure.

In data **11/06/2018**, il sottoscritto **Geometra Giovanni Frasconi** e il custode nella figura dell'Istituto vendite Giudiziarie, nella figura del signor Cetra Fabrizio, ci siamo recati nella zona interessata per iniziare le operazioni e per effettuare l'accesso Forzato.

Eseguita una ricognizione esterna del fabbricato si è riscontrato che lo stesso risultasse disabitato.

Durante la visita si sono riscontrate, lungo il perimetro dell'abitazione, delle lesioni diagonali specialmente in prossimità dell'accesso. Stante quanto trascritto non si procede ad effettuare l'accesso forzato e si conclude il sopralluogo senza aver iniziato le operazioni peritali.

In data **13/06/2018** tramite raccomandata pec del 13/06/2018, il sottoscritto Geometra Giovanni Frasconi, inviava nota al Tribunale di Spoleto relazionando esattamente quanto riscontrato nel sopralluogo del 11/06/2018 e chiedendo l'assistenza di un ingegnere strutturista e di un geologo per verificare esattamente lo stato dei luoghi.

In data **02/08/2018** il Tribunale di Spoleto, con nota pec, autorizza il sottoscritto a nominare due ausiliari e di avvalersi dei VV.FF per entrare nel fabbricato in tutta sicurezza.

Il **07/09/2018 alle ore 9:45** tutti gli operatori si danno appuntamento presso l'edificio interessato per iniziare le verifiche peritali; finalmente si riesce ad entrare all'interno del fabbricato grazie all'accesso forzato e con l'aiuto dei VV.FF di Spoleto dopo aver verificato scrupolosamente lo stato dell'edificio.

L'arrivo al fabbricato è stato abbastanza complicato in relazione della viabilità, che dalla strada Provinciale di Ancaiano si raggiunge l'edificio interessato passando per la strada "Località il palazzo", oltrepassato di circa mt 150 il cimitero locale si prende una stradina interrata e scoscesa, verso sinistra, che raggiunge, dopo circa 600 metri, l'abitazione interessata.

Edificio quasi totalmente in muratura ad un solo livello abitabile di forma abbastanza regolare.

La disposizione interna è omogenea ed costituita da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno e un disimpegno centrale e con una soffitta non utilizzabile per le piccole dimensioni ma accessibile dall'esterno.

Attualmente lo stesso non è utilizzabile in quanto le finiture e gli impianti sono totalmente distrutti.

Per rendere l'abitazione utilizzabile necessita una manutenzione straordinaria e un totale rifacimento degli impianti, delle finiture e dei servizi igienici. Si rileva, solamente, un buono stato delle pavimentazioni delle stanze e la porta d'ingresso.

Da una visione esterna dell'area si è notato, che nelle immediate vicinanze sono posti un "Bombolone per GPL", un contatore dell'acqua e dei pali per l'energia elettrica che sicuramente servivano all'edificio come opere primarie.

Il fabbricato non è servito della fognatura, infatti si presuppone che le acque reflue provenienti dall'abitazione vadano a dispersione sul terreno mediante l'utilizzo della Sub Irrigazione; cioè un particolare sistema di trattamento e smaltimento dei liquami che può essere adottato qualora non siano disponibili corpi recettori idonei e qualora le caratteristiche del suolo e del sottosuolo non presentino controindicazioni. Consiste nell'immissione del liquame stesso, tramite apposite tubazioni, direttamente sotto la superficie del terreno ove viene assorbito e gradualmente assimilato e degradato biologicamente in condizioni aerobiche. Il liquame chiarificato, proveniente dalla fossa Imhoff mediante condotta a tenuta, perviene in un pozzetto, anch'esso a tenuta, dotato di sifone di cacciata che serve a garantire una distribuzione uniforme del liquame lungo tutta la condotta disperdente e consente un certo intervallo tra una immissione di liquame e l'altra nella rete di sub-irrigazione, in modo tale da agevolare l'ossigenazione e l'assorbimento del terreno.

Dalla visione capillare della zona esterna dell'edificio non si è però notata nessuna forma che ci potesse far capire tale presenza, ciò non vuol dire che non esiste.

Come ben noto le proprietà vengono suddivise in lotti per una migliore apprezzamento e stima. Il lotto n° 2 (terreni Limitrofi all'abitazione) potrebbero contenere la procedura di sub/irrigazione attualmente non visibile per lo stato dei luoghi, la stessa comunque può essere tranquillamente eliminata.

Per quanto riguardano le acque piovane le stesse sono a dispersione sul terreno. Dal punto di vista geologico è stato possibile constatare che l'area insiste su depositi detritici recenti a granulometria variabile come è ben indicato nelle relazione geologico /tecnica allegata alla presente.

Strutturalmente l'edificio necessita di una ristrutturazione come trascritta nella relazione dell'ing. Poggioni e del Geologo Dott. Manni, che si allegano per fare parte sostanziale della presente.

Gli stessi hanno ampiamente dettagliato lo stato dell'immobile sotto ogni aspetto tecnico ed amministrativo e sulla intelaiatura strutturale e morfologica dell'edificio. Infatti l'edificio presenta varie lesioni in alcune pareti e sopra l'ingresso principale. Le superfetazioni, prima descritte, non sono dotate di giunto tecnico tra l'edificio principale e le stesse senza incidere sull'uso dello stesso edificio.

Limitrofo all'abitazione esiste un piccolo manufatto adibito a garage, lo stesso con struttura portante in muratura, senza opere impiantistiche e con serramenti in ferro e di forma regolare, un lato dello stesso è nella linea di confine catastale come si nota dalla mappa catastale (Vax).

L'edificio è circondato da un terreno (Corte), da utilizzare come giardino limitrofo all'abitazione, incolto totalmente da ripulire con giacenza pianeggiante.

Attualmente il bene descritto è censito al Catasto fabbricati e precisamente:

Catasto Fabbricati Comune di Spoleto frazione Ancaiano loc. Schiopponi:

- foglio n° 297 particella n° 231 sub 1;
- foglio n° 297 particella n° 231 sub 2
- foglio n° 297 particella n° 581 sub 1
- foglio n° 297 particella n° 581 sub 2
- foglio n° 297 particella n° 581 sub 3



- foglio n° 297 particella n° 582

Catasto Terreni

- foglio n° 297 particella 231 ente urbano

- foglio n° 297 particella n° 581 ente urbano

- foglio n° 297 particella n° 582 ente urbano

Sotto il profilo catastale le planimetrie dell'abitazione principale e del garage sono conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo, le stesse particelle devono obbligatoriamente essere vendute univocamente per creare un unico corpo di fabbrica adeguato alle caratteristiche di civile abitazione come sotto specificato.

Come si può notare dalle visure Catastali, l'edificio è stato classificato in quattro unità immobiliari di cui la particella n° 581 sub 2 come garage, mentre le altre tre particelle come abitazione popolare (particella 231 sub 2 graffata con la 581 sub1, la particella n° 582, e la particella n° 231 sub 1). Le ultime mappe trascritte non possono essere vendute separatamente in quanto l'unione dei subalterni costituiscono un edificio funzionale sotto l'aspetto urbanistico ed igienico sanitario.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico non si è stato in grado di procedere con una verifica dei precedenti edilizi in quanto i locali nei quali sono depositati gli archivi sono inagibili. (vedi nota Comune di Spoleto).

Sicuramente parte dell'edificio è stato realizzato prima del 1967 come trascritto negli atti di trasferimento. Occorre però tenere conto delle superfetazioni, cioè parte aggiunta all'edificio dopo la sua ultimazione e tale da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante, che potrebbero essere state realizzate sicuramente in una data successiva.

La posizione dell'immobile e della pertinenza è penalizzante sotto il profilo logistico, infatti lo stesso è posto in una zona che deve essere raggiunta appositamente e con mezzi adeguati; attualmente la viabilità, specialmente nell'ultimo tratto è da rivedere e da sistemare con opere di drenaggio e sistemazione stradale costante. Sicuramente lo stesso è immerso in un verde incontaminato e di totale relax e tranquillità in quanto edificio isolato dai principali centri di una certa importanza, limitrofe ci sono dei caserugi sparsi anche abitati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. sicuramente da ristrutturare

infissi interni: anta realizzati in legno tamburato. Da sostituire

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in nulla. Da procedere con un totale rifacimento

pareti esterne: costruite in Cemento con coibentazione in Nulla, il rivestimento è realizzato in Intonaco di cemento con colore bianco. Alcune pareti presentano delle lesioni trasversali da sistemare

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Occorre una totale ripulitura

portone di ingresso: portone blindato realizzato in legno massello

Degli Impianti:

fognatura: Sub irrigazione con recapito in Dispersione sul terreno. L'intera rete è da sostituire totalmente





elettrico: conformità: non conforme. L'impianto è totalmente da rifare

gas: con alimentazione a GPL conformità: non conforme. Impianto da Ristrutturare

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica conformità: non conforme. Totalmente da ristrutturare

telefonico: conformità: non conforme. Impianto telefonico non presente

Delle Strutture:

copertura: muratura costruita in tegole. Da ristrutturare

strutture verticali: costruite in muratura. Ci sono alcune pareti con lesioni da sistemare strutturalmente



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



Presa di corrente



Quadro Elettrico

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	35,00	x	100 %	=	35,00
Cucinino	7,68	x	100 %	=	7,68
disimpegno	13,76	x	100 %	=	13,76
Camera da Letto	14,87	x	100 %	=	14,87

Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
porticato esterno	19,60	x	75 %	=	14,70
Centrale Termica	3,00	x	75 %	=	2,25
Garage esterno	21,00	x	100 %	=	21,00
Vano Cisterna	4,00	x	25 %	=	1,00
Pertinenza forno	6,50	x	25 %	=	1,63
soffitta non praticabile	75,00	x	15 %	=	11,25
Totale:	205,81				128,54



Foglio n° 297 Part. 582 - Piano Terra Categoria A4



Foglio n° 297 Part. 581 sub 2 - Piano Terra Categoria C6

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foglio n° 297 Part. 581 sub 1 graffata con la part. 231 sub 2 -
Piano Terra Categoria A4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foglio n° 297 particella n° 231 sub 1 . Piano Terra
Categoria A4



Elaborato Planimetrico con suddivisione dei subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Riscontrata la posizione dell'immobile rispetto ai centri urbani più vicini, considerata la posizione rispetto alle vie principali, visionato lo stato dell'edificio nel suo complesso; si è resi in una considerazione tecnica ed estimativa abbastanza chiara su tutti gli aspetti.

Abitazione con annesso garage e corte presenta uno stato di totale abbandono su ogni punto di vista, basta verificare le descrizioni dell'immobile, valutare le due relazioni tecniche predisposte dal Dot. Ing. Poggioni Paolo (Strutturista) e dal Dot. geologo Manni Emanuele (relazione geologica), per capire il vero stato dell'immobile sotto ogni aspetto.

Per quanto sopra la valutazione dell'edificio è desumibile non tanto dal valore di mercato della zona in quanto non credo ci siano stati atti notarili di compravendita da garantire un valore medio negli ultimi anni di edifici simili. Ritengo pertanto più attendibile paragonare i prezzi trascritti nelle tabelle immobiliare dell'agenzia del territorio, secondo trimestre 2017, con quelli della camera di commercio di Perugia 1° trimestre 2017; applicate allo specifico immobile con tutte le caratteristiche sopra descritte sottraendo tutti i costi necessari per renderlo agibile sotto ogni punto di vista, pertanto il costo al mq sarà già decurtato dei costi necessari per una manutenzione straordinaria del bene. Ritengo anche di decurtare il prezzo al mq per la posizione e le strade di accesso che sono veramente scadenti. Pertanto il valore minimo riportato dall'agenzia del territorio confrontandolo con quello della camera di commercio, applicando la media, si può raggiungere € 500.00 al metro quadrato, (Abitabile). A tale prezzo, considerato lo stato attuale dell'abitazione interessata, non è pensabile utilizzare tale prezzo. L'edificio principale per renderlo abitabile / agibile occorrono diverse opere (vedi relazione Ing. Paolo Poggioni), il costo della ristrutturazione è stato calcolato essenzialmente, nel minimo indispensabile per rendere l'abitazione abitabile. Le opere da realizzare, non invadenti, incidono circa € 150.00 al mq.

Per quanto sopra e vista anche la situazione attuale si utilizza un valore di € 350.00 per ogni mq di superficie interna netta.

Tale scelta si è scaturita dal fatto che gli interventi di ristrutturazioni sono legati poi alla persona che intende abitare l'edificio, il sottoscritto come più volte ribadito ha cercato solamente di rendere accettabile e abitabile l'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,54	x	350,00	=	44.987,25
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.987,25
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.987,25
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Edificio quasi totalmente in muratura ad un solo livello abitabile di forma abbastanza regolare.

La disposizione interna è omogenea ed costituita da un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno con un disimpegno centrale.

Attualmente la casa non può essere utilizzata, le finiture interne gli impianti sono totalmente distrutti e inutilizzabili, con sprazzi di umidità. L'edificio necessita di una manutenzione straordinaria. Le stanze sono totalmente pavimentate, gli infissi in legno e non solo in discreto stato.

Strutturalmente l'edificio necessita di una totale ristrutturazione come ampiamente trascritta nella relazione dell'ing. Poggioni e del Geologo Dott. Manni, (vedi allegati) che hanno ampiamente dettagliato lo stato dell'immobile sotto ogni aspetto tecnico strutturale senza però incidere seriamente sulla struttura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, osservatori del mercato immobiliare



Camera di Commercio di Perugia



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	128,54	0,00	44.987,25	44.987,25
				44.987,25 €	44.987,25 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Anche se l'edificio è composto da più unità immobiliari le stesse non possono essere separate.

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:

€. 44.987,25

**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:

€. 980,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 7,25

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

€. 44.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SPOLETO Frazione Ancaiano, frazione Loc Schiopponi per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di terreni di varia qualità e posizionati limitrofi all'abitazione ma totalmente indipendenti.

La particella n° 188, che dal sopralluogo, emerge che è gravata della posa in opera di un Bombolone GPL e dei contatori al servizio dell'abitazione, i quali dovranno essere spostati nella corte dell'abitazione o creare una servitù. Comunque si consiglia di predisporre una riconfinazione dei terreni per renderci meglio sull'effettiva posizione.

Le particelle n° 185,186,188,283,580 risultano abbandonati e privi di ogni cultura, gli stessi necessitano di una riqualificazione e una accurata ripulitura prima di poterne usufruire.

Le particelle n° 187,189 con qualità bosco, si possono riqualificare come di buone condizioni legnose.

Identificazione catastale:

- foglio 297 particella 185 (catasto terreni), superficie 4160, reddito agrario 13,96 €, reddito dominicale 11,82 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 186 e Fosso.
- foglio 297 particella 186 (catasto terreni), superficie 650, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con e la particella n° 185, 187 e Fosso.
- foglio 297 particella 187 (catasto terreni), superficie 1390, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,44 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc Schiopponi, piano: Terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la particella n° 186 e Fosso e la particella n° 188
- foglio 297 particella 188 (catasto terreni), superficie 1120, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 2,60 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: Terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 188 e 582 (corte abitazione).

Nella particella è presente il Bombolone GPL e un contatore i quali sono al servizio dell'abitazione posta nelle immediate vicinanze; necessita pertanto o una servitù o ancora meglio l'obbligo di spostamento all'interno della corte dell'abitazione.
- foglio 297 particella 189 (catasto terreni), superficie 1070, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano Loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a



Coerenze: Lo stesso confina con la particella n° 580 su tre lati e con la particella n° 187 e 188 sempre della stessa proprietà

- foglio 297 particella 283 (catasto terreni), superficie 1000, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 3,36 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 580 e la particella 510

- foglio 297 particella 580 (catasto terreni), superficie 8710, reddito agrario 33,74 €, reddito dominicale 29,24 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 193 e 283



Presenta una forma quasi regolare con pendenze, i seguenti sistemi irrigui: da rivedere, le seguenti sistemazioni agrarie: da rivedere, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie ,arboree: Non Presenti ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.600,00
Data della valutazione:	20/09/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*



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



4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Laurora Giacomo ai nn. 43097/15643 di repertorio, a favore di Banca Antonveneta spa, contro

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento, stipulata il 07/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 179/2017 di repertorio, a favore di Banca Monte Paschi di Siena, contro



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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Federici ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a Spoleto ai nn. 5779/3396, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Federici ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a Spoleto ai nn. 5777/3394, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Rossi Giuseppe per la quota di Nuda Proprietaria, in forza di Donazione (fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 18/03/1980 a firma di Notaio Federici Filippo ai nn. 1017/727 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a Perugia ai nn. 1017/727, in forza di Donazione

Rossi Ottavia per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 07/03/1980 fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di Notaio Federici ai nn. 1018/728 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a Perugia ai nn. 1018/728, in forza di Compravendita

Rossi Bruno e altri , in forza di Divisione (dal 07/03/1980 fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 18/03/1980 a firma di Notaio Federici ai nn. 1019/729 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a Perugia ai nn. 1019/728, in forza di Divisione

Nobili Natalina e altri per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1995 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 30/06/1997 ai nn. 40/791 di repertorio, trascritto il 16/08/1997 ai nn. 3026/2361, in forza di denuncia di successione



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni di cui sopra, siti nel Comune di Spoleto, frazione Ancaiano loc. Schiopponi, in relazione al certificato di destinazione urbanistica si trascrive che gli stessi rientrano:

- Parte zona E aree agricole ricadenti in VRA cioè aree di salvaguardia delle macroaree con componente ambientale N; Aree di particolare interesse naturalistico.
- Parte Zone E aree agricole, con componente ambientale N ; Aree di particolare interesse naturalistico.
- Parte Zone EB aree boscate, con componente ambientale N ; Aree di particolare interesse naturalistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SPOLETO FRAZIONE ANCAIANO, FRAZIONE LOC SCHIOPPONI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SPOLETO Frazione Ancaiano, frazione Loc Schiopponi per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di terreni di varia qualità e posizionati limitrofi all'abitazione ma totalmente indipendenti.

La particella n° 188, che dal sopralluogo, emerge che è gravata della posa in opera di un Bombolone GPL e dei contatori al servizio dell'abitazione, i quali dovranno essere spostati nella corte dell'abitazione o creare una servitù. Comunque si consiglia di predisporre una riconfinazione dei terreni per renderci meglio sull'effettiva posizione.

Le particelle n° 185,186,188,283,580 risultano abbandonate e prive di ogni cultura, gli stessi necessitano di una riqualificazione e una accurata ripulitura prima di poterne usufruire.

Le particelle n° 187,189 con qualità bosco, si possono riqualificare come di buone condizioni legnose.

Identificazione catastale:

- foglio 297 particella 185 (catasto terreni), superficie 4160, reddito agrario 13,96 €, reddito dominicale 11,82 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: terra, intestato a
Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 186 e Fosso.
- foglio 297 particella 186 (catasto terreni), superficie 650, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: terra,



intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con e la particella n° 185, 187 e Fosso.

- foglio 297 particella 187 (catasto terreni), superficie 1390, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,44 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc Schiopponi, piano: Terra, intestato Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la particella n° 186 e Fosso e la particella n° 188

- foglio 297 particella 188 (catasto terreni), superficie 1120, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 2,60 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano loc Schiopponi, piano: Tirra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 188 e 582 (corte abitazione).

Nella particella è presente il Bombolone GPL e un contatore i quali sono al servizio dell'abitazione posta nelle immediate vicinanze; necessita pertanto o una servitù o ancora meglio l'obbligo di spostamento all'interno della corte dell'abitazione.

- foglio 297 particella 189 (catasto terreni), superficie 1070, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano Loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a

Coerenze: Lo stesso confina con la particella n° 580 su tre lati e con la particella n° 187 e 188 sempre della stessa proprietà

- foglio 297 particella 283 (catasto terreni), superficie 1000, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 3,36 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 580 e la particella 510

- foglio 297 particella 580 (catasto terreni), superficie 8710, reddito agrario 33,74 €, reddito dominicale 29,24 €, indirizzo catastale: Fraz. Ancaiano loc. Schiopponi, piano: terra, intestato a

Coerenze: sicuramente necessitano di una pratica di riconfinazione catastale in quanto i confini non sono materialmente posizionati sul terreno. lo stesso confina con la strada vicinale e la particella n° 193 e 283

Presenta una forma quasi regolare con pendenze, i seguenti sistemi irrigui: da rivedere, le seguenti sistemazioni agrarie: da rivedere, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie ,arboree: Non Presenti ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Ferentillo (TR)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

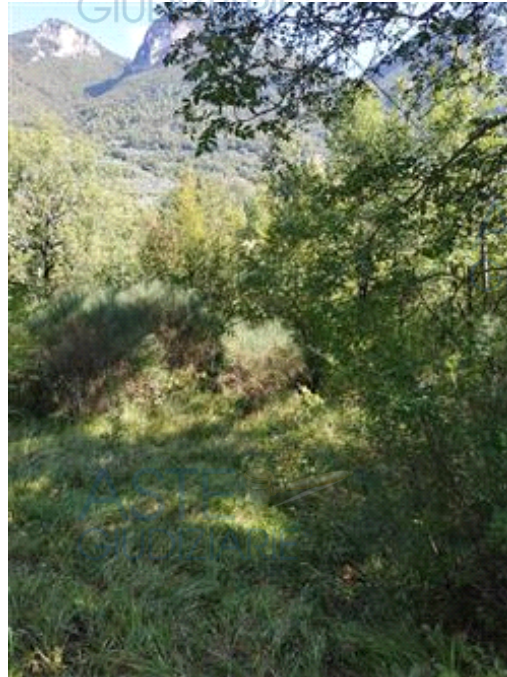


ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno agricolo dove è posto il bambolone del GPL

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Terreno agricolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Terreno Agricolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di terreni di varia qualità e posizionati limitrofi all'abitazione per una superficie di **mq 18100** ma totalmente indipendenti, tranne la particella n° 188, che dal sopralluogo, emerge che è gravata della posa in opera di un Bombolone GPL e dei contatori al servizio dell'abitazione, i quali dovranno essere spostati nella corte dell'abitazione o creare una servitù. Comunque si consiglia di predisporre una riconfinazione dei terreni per renderci meglio sull'effettiva posizione.

Le particella n° 185,186,188, 189,283,580 risultano abbandonati e privi di ogni cultura, gli stessi necessitano di una riqualificazione e una accurata ripulitura prima di poterne usufruire.

Ritornando al terreno incolto interessato, si specifica che la situazione è quella di uno spazio totalmente in balia della vegetazione e quindi si consiglia di procedere mettendo un po' d'ordine.

Ad esempio sfoltendo ed eliminando tutte le erbacce e cespugli spontanei che infestano il terreno; dopo si può intraprendere il vero utilizzo.

Credo che questa è una scelta non sempre facile da fare, anche se si è deciso di acquistare un terreno, un'idea di cosa farci si deve avere, anche perché è necessario avere un progetto preliminare dettagliato e considerare le eventuali procedure burocratiche che possono ostacolare il proprio obiettivo.

Avere tutto chiaro a monte, permette di gestire al meglio imprevisti e problemi, anche tenendo conto della spesa economica da dover affrontare per poter non solo pulire il terreno agricolo, ma trasformarlo, nella mia perizia ho cercato di tenere conto di tutto ciò.

Successivamente ho provveduto a verificare, per un migliore calcolo della valutazione, la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo e specificatamente ho verificato:

- **La fertilità** cioè un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate;
- **La Giacitura** normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi;
- **Esposizione** è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento;
- **Ubicazione**, è un fattore che tiene conto della posizione del terreno ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie da utilizzare per la produzione, non che dal centro abitato con i servizi essenziali;
- **Accesso** ci permette di valutare la possibilità e il livello di facilità di accesso al fondo.

Le particelle n° 187,189 con qualità bosco, si possono riqualificare come di buone condizioni legnose.

Occorre tenere conto comunque che il riutilizzo può ricadere solamente sui terreni più pianeggianti o quelli semipianeggianti e nelle zone con fertilità maggiore.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni

similari sono offerti sul mercato locale. Nella stima dei beni di natura agricola troviamo minori difficoltà in quanto presentano un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore.

Sinceramente mi sono trovato un terreno all'estremo dell'abbandono; ciò mi ha comportato di valutare il prezzo tenendo presente di tutte le incombenze necessarie per il suo utilizzo e quanto trascritto nella descrizione del bene. La stima è stata redatta sommando le superfici delle particelle senza tenere in considerazione della qualità che in questi casi è poco indicativa visto lo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di ripulitura e bonifica erbacce	-1.000,00
Spostamento Bombolone GPL particella n° 188 - o apposizione servitù	-1.100,00
Rilievo Topografico per futura riconfinazione	-1.000,00
Posizionamento termini	-1.800,00
Imprevisti vari	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dal sopralluogo mi sono trovato un terreno all'estremo dell'abbandono; ciò mi ha comportato di valutare il prezzo tenendo conto di tutte le incombenze necessarie per il suo riutilizzo.

La stima è stata redatta sommando le superfici delle particelle senza tenere in considerazione della "qualità" che in questi casi è poco indicativa visto lo stato dei luoghi.

Durante le mie visite nei luoghi ho chiesto delle informazioni sui valori del terreno della zona, ma non ho avuto concrete risposte.

A tal proposito mi sono riferito a quanto stabilito dal Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 7 febbraio 2018 della Regione Umbria, applicando alcuni aggiustamenti e detrazione riferiti allo stato dei luoghi, all'accessibilità alla regolarità dell'appezzamento ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	14.600,00	14.600,00
				14.600,00 €	14.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota interessata al secondo lotto non può essere divisibile.

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:

€. 14.600,00

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:

€. 14.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SPOLETO frazione Ancaiano, frazione Loc Schiopponi per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno collocati nella stessa zona e risultano vicini ma non contigui tra di loro; non ho potuto individuare perfettamente i confini e la precisa posizione rispetto agli altri terreni in quanto i confini non sono materializzati sul terreno e gli stessi non sono ben visibili dalla viabilità principale; per alcuni appezzamenti mi sono anche confrontato con la gente del posto per cercare di essere indirizzato nella zona esatta, ma non è stato semplice, infatti ho avuto notevoli difficoltà nella perfetta individuazione. Comunque da una perlustrazione della zona si è notato la similitudine e caratteristiche dei terreni.

Le particelle interessate hanno una superficie totale di mq 27050 presentano forma regolare e non del tutto pianeggiante.

L'accessibilità è scadente ed raggiungibile da strade di vicinato che sboccano direttamente nella viabilità principale. Il PRG del Comune di Spoleto prevede zone EB cioè zone boscate con componente ambientale N; aree di particolare interesse naturalistico e con compunnette ambientale N2 cioè aree di elevatissimo interesse naturalistico.

I terreni attualmente sono privi di colture e capire cosa si poteva coltivare è veramente difficile, come è stato difficile il perfetto ritrovamento degli appezzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 273 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cesugliato, superficie 7240, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,24 €, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, intestato a

Coerenze: confinante con la particella n° 65, 63,69 dello stesso foglio

Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno

- foglio 283 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cesugliato, superficie 7600, reddito agrario 1,57 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, intestato a

Coerenze: confinante con particella n° 112 e particella n° 40 e fosso

Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno

- foglio 274 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 3020, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,12 €, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, intestato a

Coerenze: è confinante con la part. 81 (stessa Proprietà), Fosso e la part. 83

Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno

- foglio 274 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cesugliato, superficie 9190, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,85 €, indirizzo catastale: frazione ancaiano, intestato a

Coerenze: Particella n° 81 stessa proprietà, particella n° 84, fosso e strada vicinale

Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno





Presenta una forma regolarell terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.250,00
Data della valutazione:	20/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio Laurora Giacomo ai nn. 43097/15643 di repertorio, a favore di BANCA ANTONVENETA SPA, contro
Importo ipoteca: 200000,00.
Importo capitale: 100000,00.
Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2017 a firma di Ufficio Giudiziario ai nn. 179/2017 di repertorio, a favore di Monte Paschi di Siena, contro

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:**

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di NOTAIO FEDERICI ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a SPOLETO ai nn. 5779/3396, in forza di COMPRAVENDITA

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di NOTAIO FEDERICI ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 10/11/2005 a SPOLETO ai nn. 5777/3394, in forza di COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ROSSI GIUSEPPE per la quota di NUDA PROP., in forza di ATTO DI DONAZIONE (fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 18/03/1980 a firma di NOTAIO FEDERICI ai nn. 135494/9684 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a PERUGIA ai nn. 1017/727, in forza di ATTO DI DONAZIONE

ROSSI OTTAVIA per la quota di 1/6, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 07/03/1980 a firma di NOTAIO FEDERICI ai nn. 1018/728 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a PERUGIA ai nn. 1018/728, in forza di COMPRAVENDITA

ROSSI BRUNO E ALTRI , in forza di DIVISIONE (fino al 07/03/1980), con atto stipulato il 18/03/1980 a firma di NOTAIO FEDERICI ai nn. 1019/729 di repertorio, trascritto il 18/03/1980 a PERUGIA ai nn. 1019/728, in forza di DIVISIONE

NOBILI NATALINA ED ALTRI , in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (fino al 01/10/1995), con atto stipulato il 30/06/1997 ai nn. 40/791 di repertorio, trascritto il 16/08/1997 ai nn. 3026/2361, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPOLETO FRAZIONE ANCAIANO, FRAZIONE LOC SCHIOPPONI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SPOLETO frazione Ancaiano, frazione Loc Schiopponi per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno collocati nella stessa zona e risultano vicini ma non contigui tra di loro; non ho potuto individuare perfettamente i confini e la precisa posizione rispetto agli altri terreni in quanto i confini non sono materializzati sul terreno e gli stessi non sono ben visibili dalla viabilità principale; per alcuni appezzamenti mi sono anche confrontato con la gente del posto per cercare di essere indirizzato nella zona esatta, ma non è stato semplice, infatti ho avuto notevoli difficoltà nella perfetta individuazione. Comunque da una perlustrazione della zona si è notato la similitudine e caratteristiche dei terreni.

Le particelle interessate hanno una superficie totale di mq 27050 presentano forma regolare e non del tutto pianeggiante.

L'accessibilità è scadente ed raggiungibile da strade di vicinato che sboccano direttamente nella viabilità principale. Il PRG del Comune di Spoleto prevede zone EB cioè zone boscate con componente ambientale N; aree di particolare interesse naturalistico e con componente ambientale N2 cioè aree di elevatissimo interesse naturalistico.

I terreni attualmente sono privi di colture e capire cosa si poteva coltivare è veramente difficile, come è stato difficile il perfetto ritrovamento degli appezzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 273 particella 64 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespuigliato, superficie 7240, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,24 €, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, intestato a
Coerenze: confinante con la particella n° 65, 63,69 dello stesso foglio
Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno
- foglio 283 particella 35 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespuigliato, superficie 7600, reddito agrario 1,57 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: Frazione Ancaiano, intestato a
Coerenze: confinante con particella n° 112 e particella n° 40 e fosso
Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno
- foglio 274 particella 82 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo, superficie 3020, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,12 €, indirizzo catastale: frazione Ancaiano, intestato a
Coerenze: è confinante con la part. 81 (stessa Proprietà), Fosso e la part. 83
Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul terreno
- foglio 274 particella 81 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespuigliato, superficie 9190, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,85 €, indirizzo catastale: frazione ancaiano, intestato a
Coerenze: Particella n° 81 stessa proprietà, particella n° 84, fosso e strada vicinale
Il terreno necessita di una riconfinazione in quanto i termini non sono materializzati sul

ASTE
GIUDIZIARIE® terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

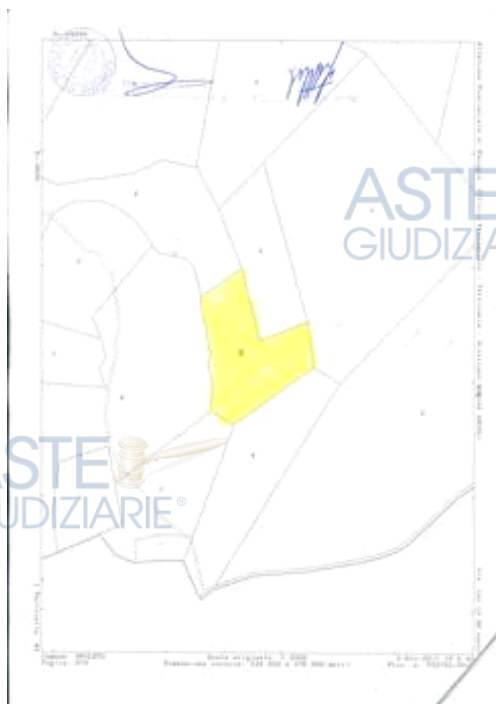
Presenta una forma regolarell terreno



Foglio n° 283 particella n° 35



Foglio n° 274 particelle n° 81 e 82



Foglio n° 273 particella n° 64

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i

tecnico incaricato: GIOVANNI FRASCONI
Pagina 29 di 32



più importanti centri limitrofi sono Comune di Ferentillo (TR)). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno collocati nella stessa zona e risultano vicini ma non contigui tra di loro; non ho potuto individuare perfettamente i confini e la precisa posizione rispetto agli altri terreni in quanto i confini non sono materializzati sul terreno e gli stessi non sono ben visibili dalla viabilità principale. Per alcuni appezzamenti mi sono anche confrontato con la gente del posto per cercare di essere indirizzato nella zona esatta, ma non è stato semplice, infatti ho avuto notevoli difficoltà nella perfetta individuazione. Comunque da una perlustrazione della zona si è notato la similitudine e caratteristiche dei terreni.

Le particelle interessate hanno una superficie totale di mq **27050**. I terreni agricoli oggetto di stima hanno una morfologia in costante e lieve declivio e si presentano pressoché incolti sebbene di tipo produttivo.

L'accessibilità è scadente ed raggiungibile da strade di vicinato che sboccano direttamente nella viabilità principale.

Il PRG del Comune di Spoleto prevede zone EB cioè zone boscate con componente ambientale N; aree di particolare interesse naturalistico e con componente ambientale N2 cioè aree di elevatissimo interesse naturalistico.

I terreni attualmente sono privi di colture e capire cosa si poteva coltivare è veramente difficile così come è stato notevolmente difficile trovare la loro posizione.

Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.

Nella zona, che dista pochi chilometri dal centro cittadino, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola. Carenti risultano anche i collegamenti con le principali arterie di traffico urbano ed extraurbano.

Successivamente ho provveduto a verificare, per un migliore calcolo della valutazione, la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo e specificatamente ho verificato:

- **La fertilità** cioè un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate;
- **La Giacitura** normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi;
- **Esposizione** è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento;
- **Ubicazione**, è un fattore che tiene conto della posizione del terreno ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie da utilizzare per la produzione, non che dal centro abitato con i servizi essenziali;
- **Accesso** ci permette di valutare la possibilità e il livello di facilità di accesso al fondo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. Nella stima dei beni di natura agricola troviamo minori difficoltà in quanto presentano un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha trovato un terreno all'estremo dell'abbandono, ciò mi ha comportato di valutare il prezzo tenendo presente di tutte le incombenze necessarie per il suo riutilizzo e quanto trascritti nella relazione descrittiva. La stima è stata redatta sommando le superfici delle sincole particelle (vedere Visura catastale), senza tenere in considerazione la "qualità" che in questi casi è poco indicativa visto lo stato dei luoghi. In considerazione di ciò ho basato la mia stima sui valori medi indicati dal supplemento ordinario n° 02 al "Bollettino Ufficiale" - serie generale n° 06 del 07/02/2018 della Regione Umbria, applicando alcuni aggiustamenti e detrazioni riferiti allo stato dei luoghi dei beni le cui caratteristiche sono simili per l'intera zona anche se è stato difficoltoso reperire la posizione precisa del bene in riferimento alla zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di ripulitura erbacce	-1.200,00
Rilievo Topografico per futura riconfinazione	-1.350,00
posizionamento termini	-2.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	20.250,00	20.250,00
				20.250,00 €	20.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
la quota non può essere divisa

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:

€. 20.250,00

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:

€. 20.250,00

data 20/09/2018

il tecnico incaricato
GIOVANNI FRASCONI