ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

RG 47/2020

promossa da

FINO 1 SECURITISATION SRL

contro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 16/11/2020 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto disponendo per il giuramento con modalità telematica. In data 17/11/2022 procedevo al deposito del giuramento e quindi e quindi riceveva il quesito di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 24/04/2020 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio con studio in Messina.

Elenco dei beni pignorati

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni immobili di proprietà di [redacted] con sede a Nocera Umbra (PG) per la piena proprietà:

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Umbra:

Fg	part	sub	categoria	Indirizzo	cla.	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
58	52	1	D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1-2-3				€ 6.216,00
58	285		D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1-2				€ 2.164,00
58	282		D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1				€ 670,00
58	283		C2	Voc. Poggio Parrano- Piani T	1	198 mq	200 mq	€ 143,16
58	281		C6	Voc. Poggio Parrano- Piani T	1	190 mq	208 mq	€ 245,32

In Catasto dei Terreni del Comune di Nocera Umbra

Fg	part	porz.	qualità	Superficie mq	R.D.	R.A.
58	50		seminativo arborato	18	€ 0,06	€ 0,07
58	51		seminativo arborato	290	€ 1,12	€ 1,42
58	562		seminativo arborato	5779	€ 17,61	€ 23,88
58	280		uliveto	10197	€ 20,54	€ 6,85
58	288		uliveto	3600	€ 10,97	€ 14,87
58	536		Ente urbano	1490	€ -	€ -
58	286		Ente urbano	561	€ -	€ -
58	563		Ente urbano	473	€ -	€ -

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione tecnico economica e di seguito disponeva l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 25/01/2021, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nella data prevista procedevo al sopralluogo, in occasione del quale effettuavo l'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato. Le operazioni peritali sono state rallentate dalla presenza di numerosi abusi edilizi e della difficoltà di appurare l'effettiva sanabilità che solo con la presentazione di un progetto complessivo è possibile appurare con certezza.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

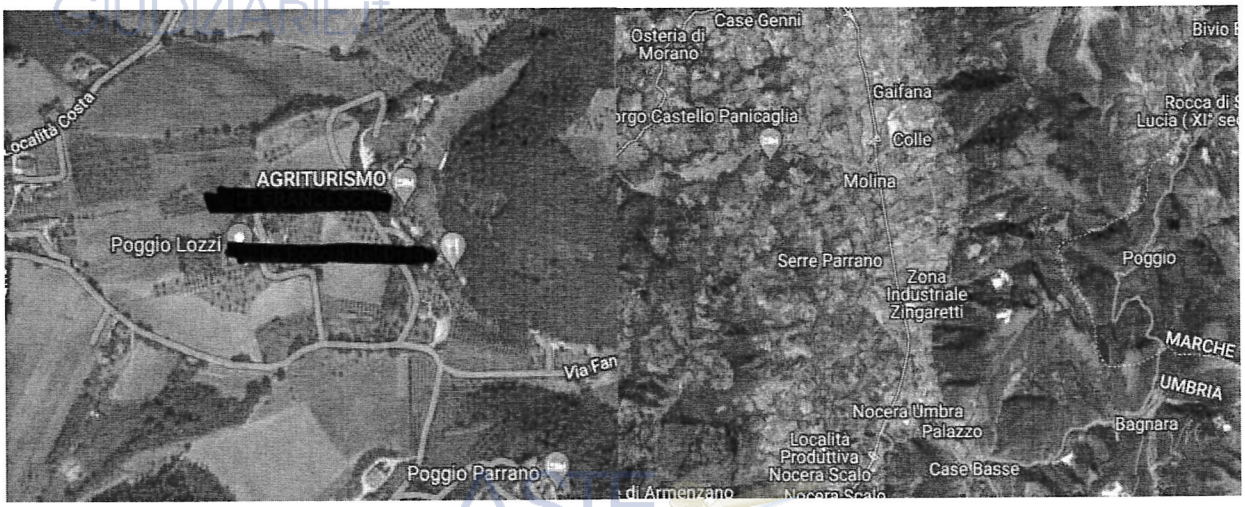
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

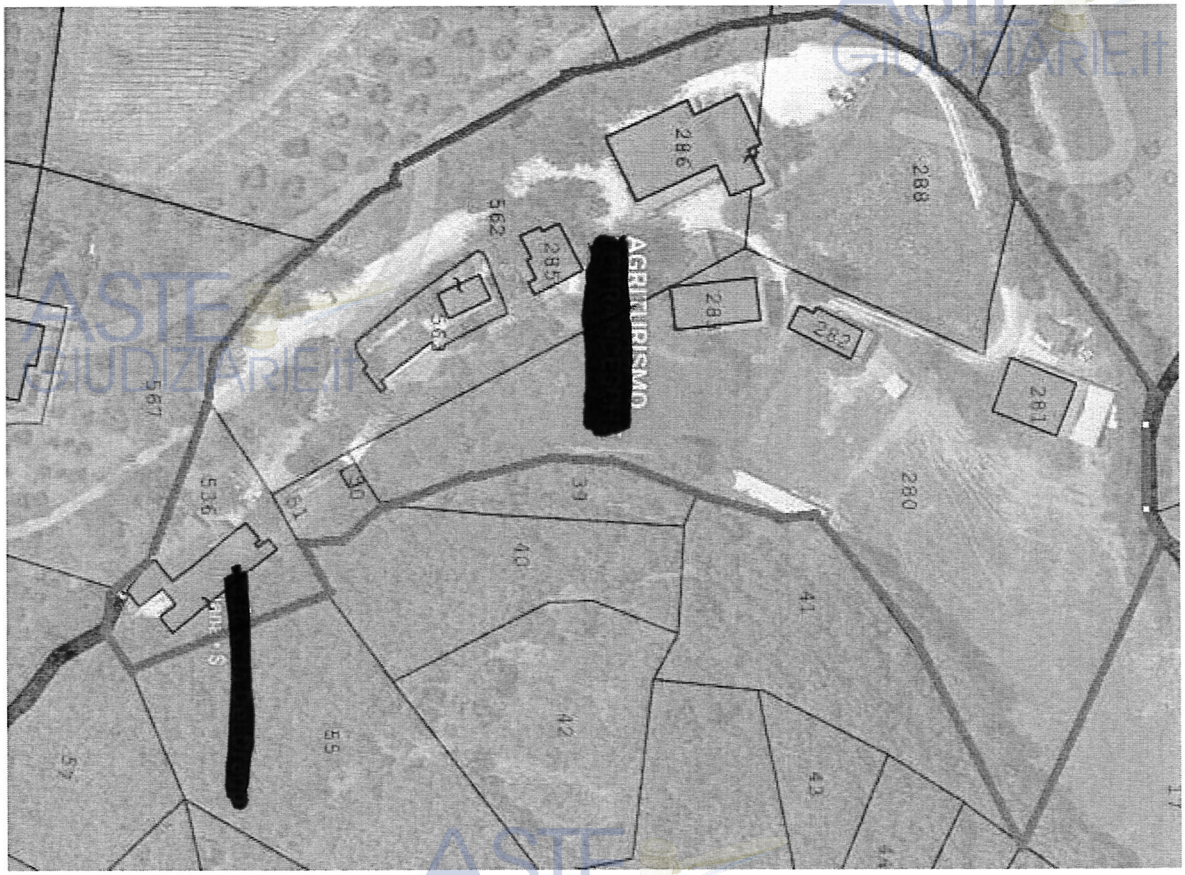
1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare, distribuito su sei corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Nocera Umbra, Loc. Parrano.



Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà della Società [redacted] con sede in Nocera Umbra (PG) per i diritti di piena proprietà in comunione dei beni, così censito:

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Nocera Umbra:

Fg	part	sub	categoria	Indirizzo	cla.	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
58	52	1	D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1-2-3				€ 6.216,00
58	285		D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1-2				€ 2.164,00
58	282		D10	Voc. Poggio Parrano- Piani T-1				€ 670,00
58	283		C2	Voc. Poggio Parrano- Piani T	1	198 mq	200 mq	€ 143,16
58	281		C6	Voc. Poggio Parrano- Piani T	1	190 mq	208 mq	€ 245,32

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In Catasto dei Terreni del Comune di Nocera Umbra

Fg	part	porz.	qualità	Superficie mq	R.D.	R.A.
58	50		seminativo arborato	18	€ 0,06	€ 0,07
58	51		seminativo arborato	290	€ 1,12	€ 1,42
58	562		seminativo arborato	5779	€ 17,61	€ 23,88
58	280		uliveto	10197	€ 20,54	€ 6,85
58	288		uliveto	3600	€ 10,97	€ 14,87
58	536		Ente urbano	1490	€ -	€ -
58	286		Ente urbano	561	€ -	€ -
58	563		Ente urbano	473	€ -	€ -
58	536					

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con il Fosso Caresto, part. 17, 41, 39, 40, 536, 567, 36, 546, 30, 29, 15, salvo altri e come in diritto.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

Verbale di pignoramento numero 247 del 27/02/2020 emesso dal Tribunale di Spoleto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2020 ai nn 7601/5404 di formalità a favore di FINO 1 SECURITISATION S.r.l (C.F. 01993160546) con sede in Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro [redacted]

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

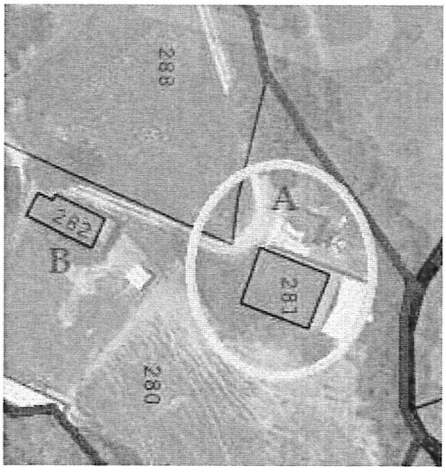
2.1.3 Descrizione del contesto di zona

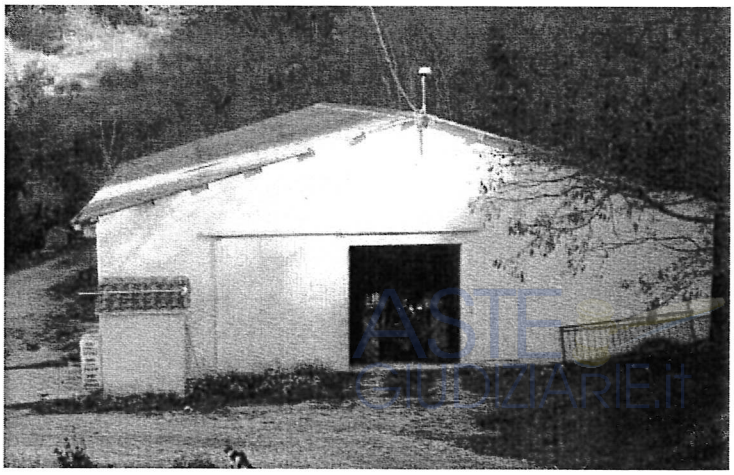
Caratteristiche zona:	in zona periferica
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali e agricoli
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 9); aeroporto (km 46).

2.2 Descrizione immobiliare

Complesso immobiliare suddiviso in sei corpi di fabbrica a prevalente destinazione agrituristica, con piscina e corte pertinenziale. Si procede alla descrizione per singolo fabbricato.

FABBRICATO A





Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricato rurale destinato a stalla realizzato con struttura portante in ferro, mura perimetrali in blocchi di cemento precompresso, pavimento in battuto di calcestruzzo; facciate esterne intonacate. La struttura di copertura è composta da travi reticolari a capriata in ferro e travi nel tipo *omega* sempre in ferro. La copertura è in onduline del tipo fibrocemento; i canali di gronda e relativi discendenti sono in lamiera zincata. Porte e finestre sono in ferro zincato a caldo.

Gli impianti sono di tipo essenziale con canaline esterne e plafoniere con neon.

La superficie complessiva è di mq 250 di cui mq 50 realizzati in assenza di autorizzazioni (vedasi cap. conformità).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* ferro	*(materiale)* Muratura	*(Condizioni)* buone
Solai	*(Tipologia)* In ferro		*(Condizioni)* ottime
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* sufficienti	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In ferro zincato	
Infissi interni	In ferro zincato	
Manto di copertura	*(materiale)* fibrocemento	*(condizioni):* mediocri
Pareti esterne	*(materiale)* Intonacate e tinteggiate	*(condizioni):* sufficientti

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f15714976e3d84fc2a970c

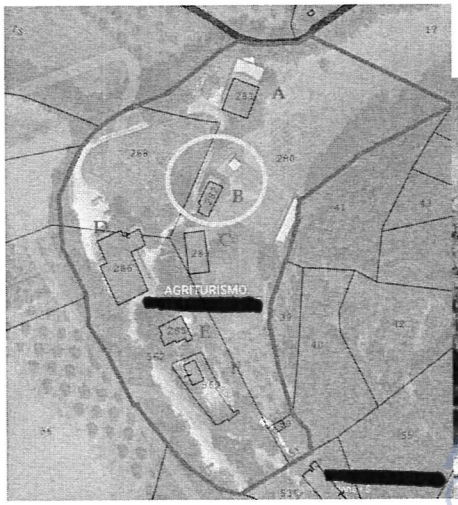
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

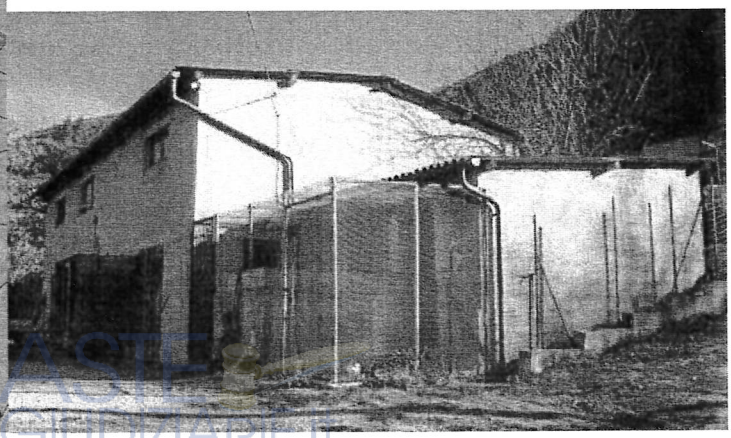
Pavim. Interna:	Battuto di cls

Impianti

Elettrico	Impianto in canalina	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Pvc
	(condizioni) ottime	

FABBRICATO B





Annesso rurale destinato a stalla, realizzato su un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare elevato su due piani. La struttura portante è in muratura di blocchi in cemento pressato; il solaio interpiano è in cemento e laterizio mentre quello di copertura è in legno con sovrastante manto in fibrocemento. I canali di gronda e discendenti sono lamiera zincata.

I pavimenti sono in battuto di cls, le porte interne ed esterne e le finestre sono in legno massello verniciato.

Le facciate sono esternamente intonacate con malta cementizia

La superficie complessiva è di mq 206.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* Muratura	*(materiale)* Muratura	*(Condizioni)* buone
Solai	*(Tipologia)* In laterocemento e legno		*(Condizioni)* mediocri
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* mediocri	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Legno	
Infissi interni	Porte in legno	
Manto di copertura	*(materiale)* fibrocemento	*(condizioni):* mediocri
Pareti esterne	*(materiale)* Intonacate	*(condizioni):* mediocri
Pavim. Interna:	battuto di cls	

Impianti

Elettrico	Impianto non a norma	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Non visibile
	(condizioni) mediocre	

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO C

Fienile con struttura portante in ferro, tetto a falde con capriata metallica e copertura in onduline di fibrocemento.

Superficie complessiva di mq 210

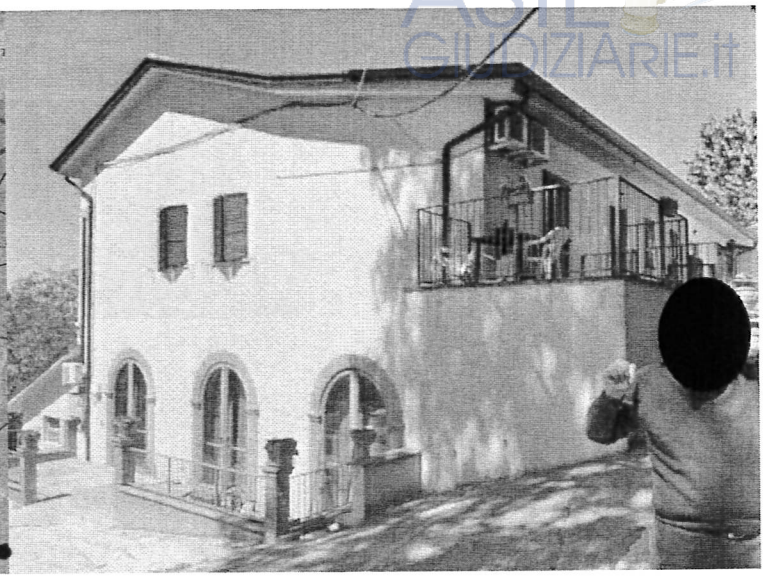
Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Plinti in cls	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* Ferro	*(materiale)* ferro	*(Condizioni)* buone
Copertura	*(Tipologia)* A falde con capriata	*(Condizioni)* buone	

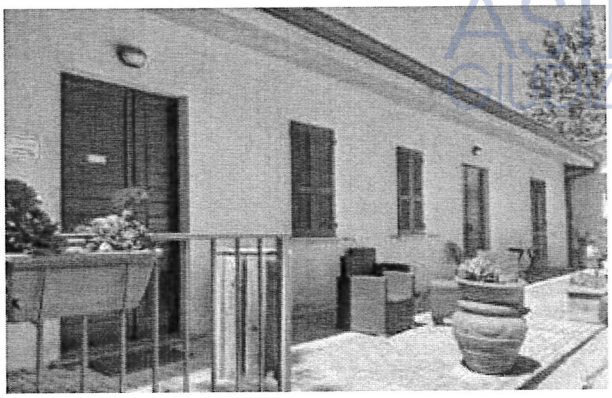
FABBRICATO D

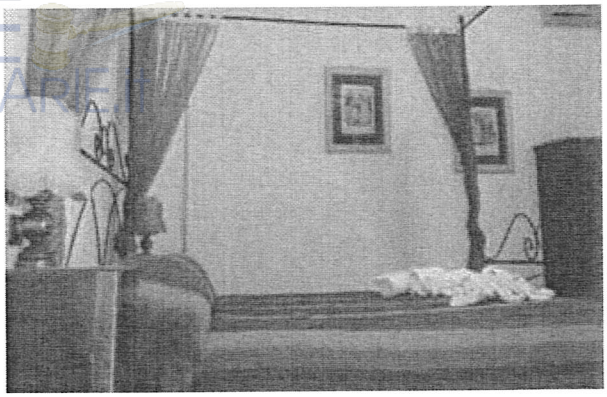
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fabbricato ad uso agrituristico elevato su due piani con struttura portante in cemento armato, mura perimetrali in blocchi di cemento; facciate esterne intonacate e tinteggiate; tetto a falde con manto di copertura in tegole.

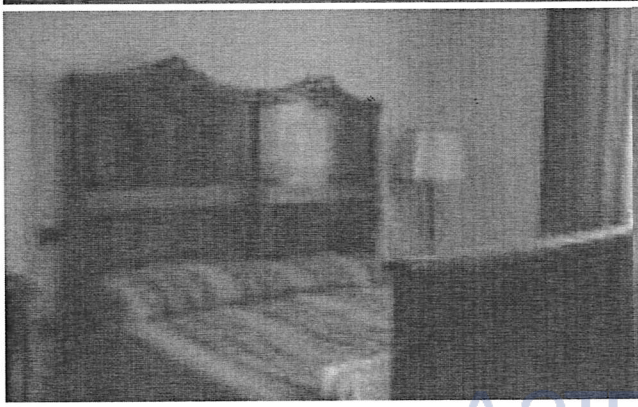
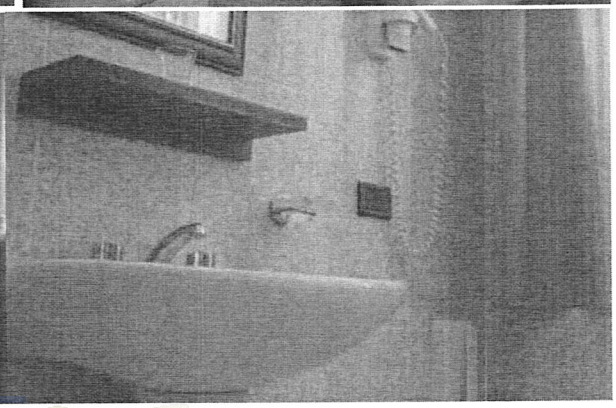




Lo stato d'uso generale è buono, così pure il contesto di zona, con assenza di degrado urbanistico.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **piano terra/sottostrada**, è suddiviso in cinque magazzini con pareti al civile, pavimenti in monocottura e infissi in ferro.

Il **piano primo** è internamente è suddiviso in numero sette camere, sette bagni, oltre ai locali di disimpegno e ripostiglio.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica. Infissi in legno con porte interne in legno tamburato

Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a termosifone e impianto elettrico sottotraccia a norma.

Caratteristiche strutturali

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* c.a.	*(materiale)* Muratura	*(Condizioni)* buone
Solai	*(Tipologia)* In laterocemento		*(Condizioni)* ottime
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* ottime	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Legno, con persiane alle finestre e, limitatamente al piano terra, in ferro.	
Infissi interni	Porte in legno tamburato	
Manto di copertura	*(materiale)* tegole	*(condizioni):* ottime
Pareti esterne	*(materiale)* Intonacate e tinteggiate	*(condizioni):* ottime
Pavim. Interna:	monocottura	

Impianti

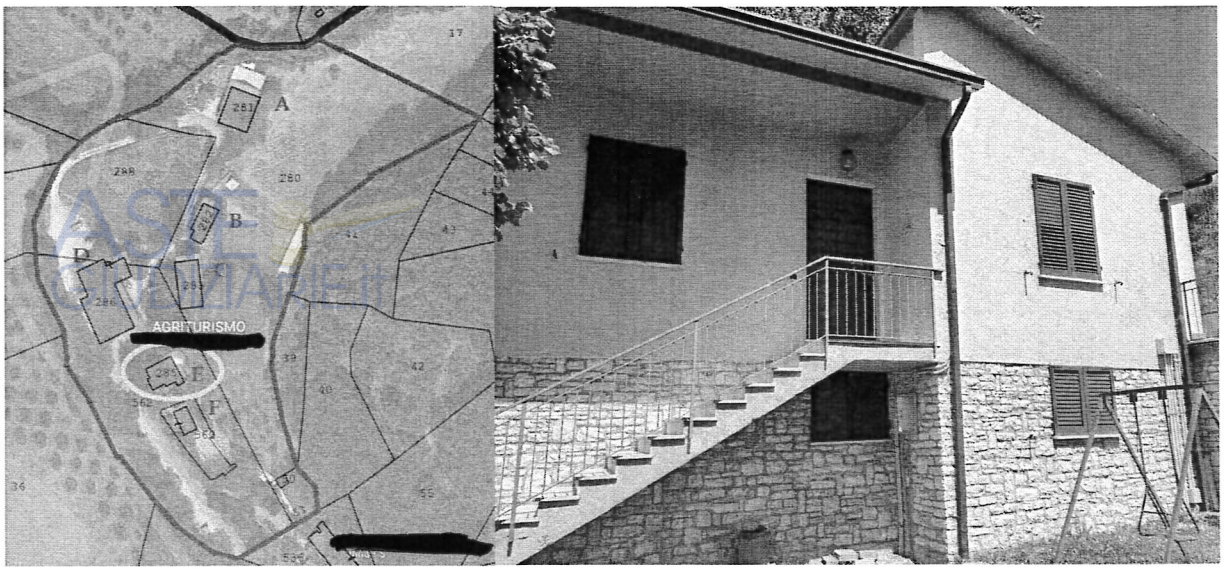
Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Pvc
	(condizioni) ottime	
Termico:	termosifone alimentato a gas aria condizionata al piano 1^	

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO E



Villino elevato su due piani con struttura portante in muratura di pietra bianca; facciate esterne in cortina di pietra fino al piano terra e intonacate e tinteggiate nella parte superiore. I solai sono in laterocemento con tetto a falde e manto di copertura in tegole; i discendenti e i canali di gronda sono in alluminio collegati alla fognatura

Lo stato d'uso generale è buono, così pure il contesto di zona, con assenza di degrado urbanistico.

Il **piano terra**, è suddiviso in garage e magazzino, il tutto in buono stato con pareti al civile e pavimento in monocottura, mentre il **piano primo,** raggiungibile da scala esterna con loggia, è suddiviso in n. quattro camere con altrettanti bagni.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti sono in monocottura ad ececzione del terrazzo, dove sono in klincher, e della scala che è in marmo; i rivestimenti della cucina e dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f15714976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a termosifone e impianto elettrico sottotraccia a norma.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* *Muratura*	*(materiale)* Muratura	*(Condizioni)* sufficienti
Solai	*(Tipologia)* In laterocemento		*(Condizioni)* buone
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Legno, con persiane in alluminio alle finestre. Portoni in legno massello.	
Infissi interni	Porte in legno tamburate.	
Manto di copertura	*(materiale)* tegole	*(condizioni):* buone
Pareti esterne	*(materiale)* Intonacate e tinteggiate	*(condizioni):* buone
Pavim. Interna:	gres al piano terra e parquet di legno al piano 1	

Impianti

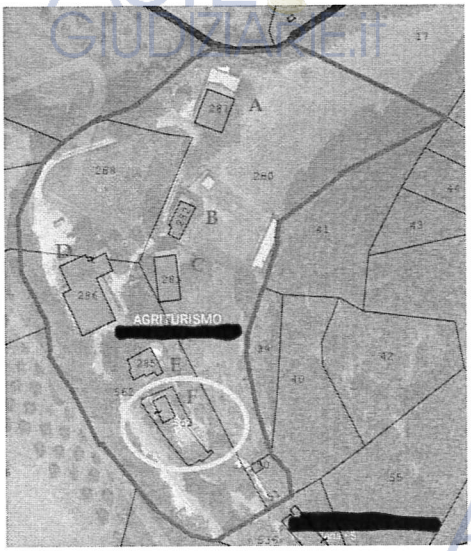
Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Pvc

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	(condizioni) ottime
Termico:	termosifone alimentato a gas

FABBRICATO F



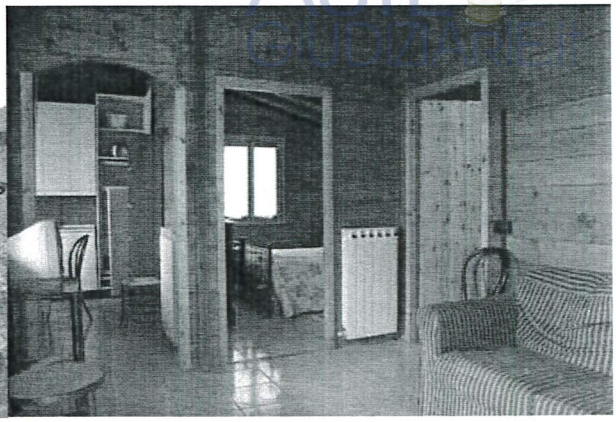
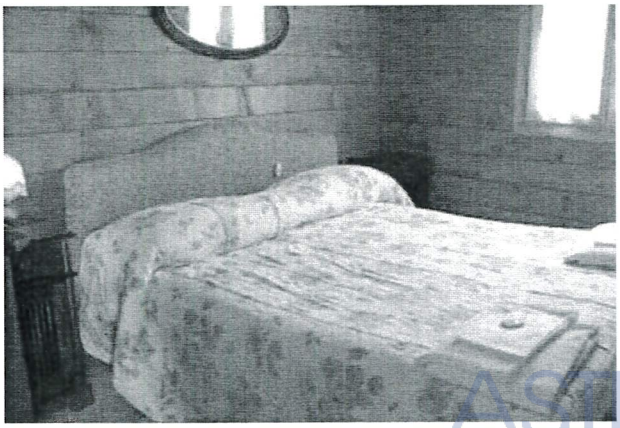
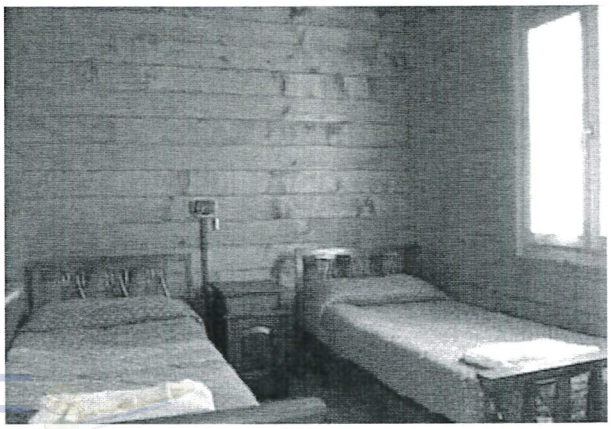
Annesso realizzato con struttura portante e di tamponatura in legno, suddiviso in due camere, soggiorno, cucina e bagno per una superficie di mq 50 ca, con pavimenti in monocottura, infissi in legno.

Il fabbricato è limitrofo ad una piscina, comprensiva, dotata di accessori ed attrezzature per la depurazione dell'acqua nonché di due cabine in legno adibiti a spogliatoio con doccia esterna.

La vasca è di forma rettangolare della superficie balneabile di ml14 per 7 con un'altezza media di ml 2; presenta camminamenti bordo vasca in monocottura, finitura del bordo vasca in cemento marmorizzato e interno vasca in linoleum con scala di accesso in acciaio.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* c.a.	*(materiale)* Muratura	*(Condizioni)* buone
Solai	*(Tipologia)* In legno		*(Condizioni)* ottime
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* ottime	

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Legno, con sportellone alle finestre	
Infissi interni	Porte in legno	
Manto di copertura	*(materiale)* tegole	*(condizioni):* ottime
Pareti esterne	*(materiale)* legno	*(condizioni):* ottime
Pavim. Interna:	monocottura	

Impianti

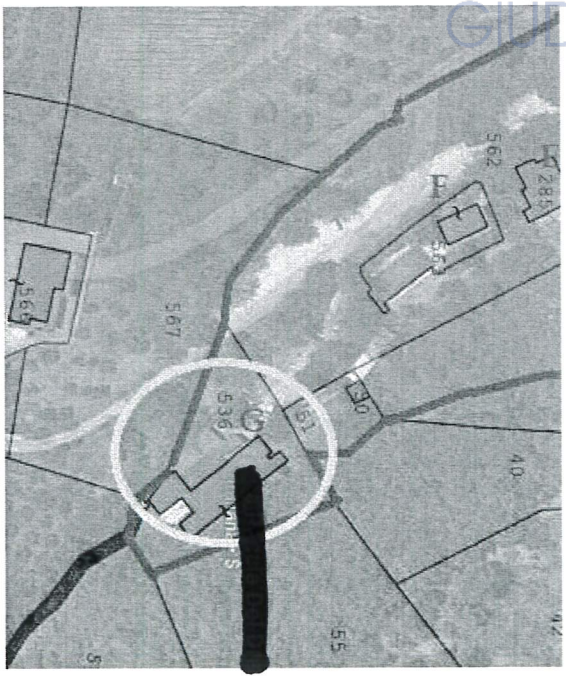
Elettrico	presente	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Pvc
	(condizioni) ottime	
Termico:	termosifone	

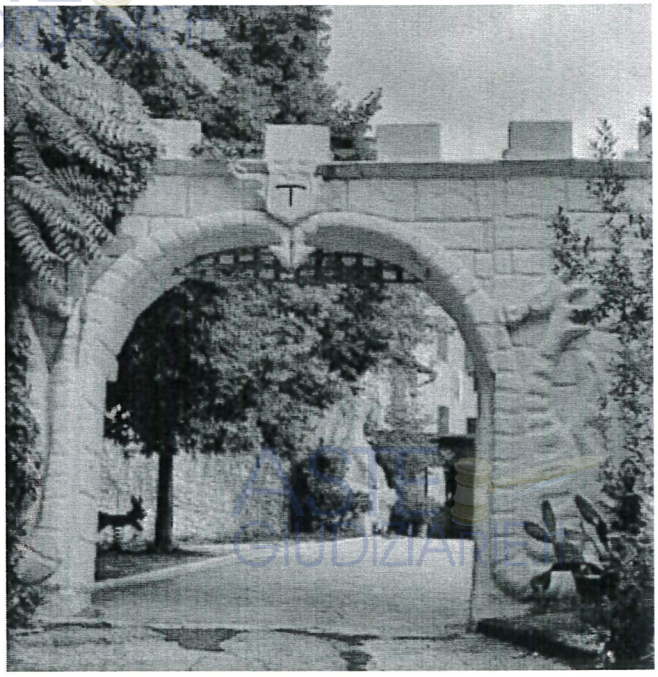
FABBRICATO G

Fabbricato ad uso agrituristico e ristorante elevato su due piani oltre piano terra, con struttura portante in muratura, mura perimetrali in pietra; facciate esterne parte intonacate e tinteggiate; tetto a falde con manto di copertura in coppi

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



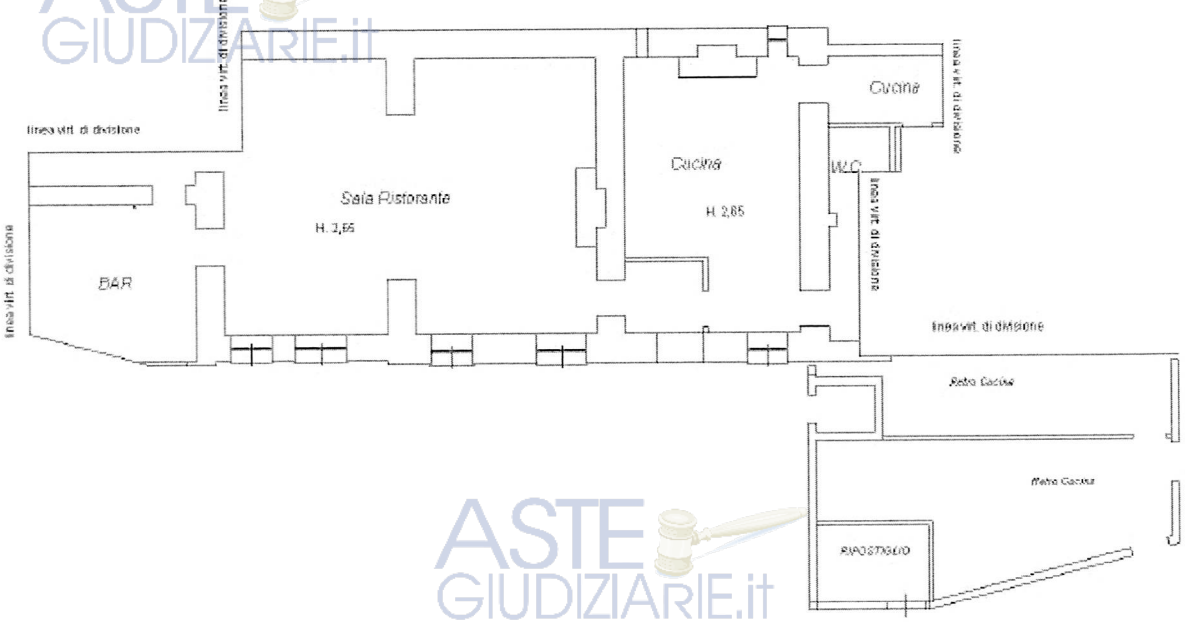


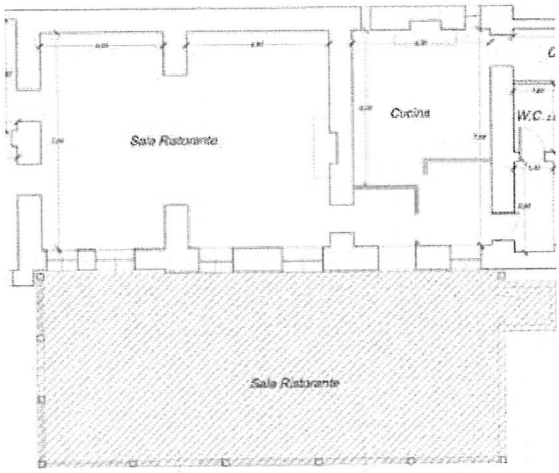
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato d'uso generale è buono, così pure il contesto di zona, con assenza di degrado urbanistico.

Il **piano terra**, è suddiviso in reception, bar, sala ristorante, servizi, tre locali cucina e retrocucina.





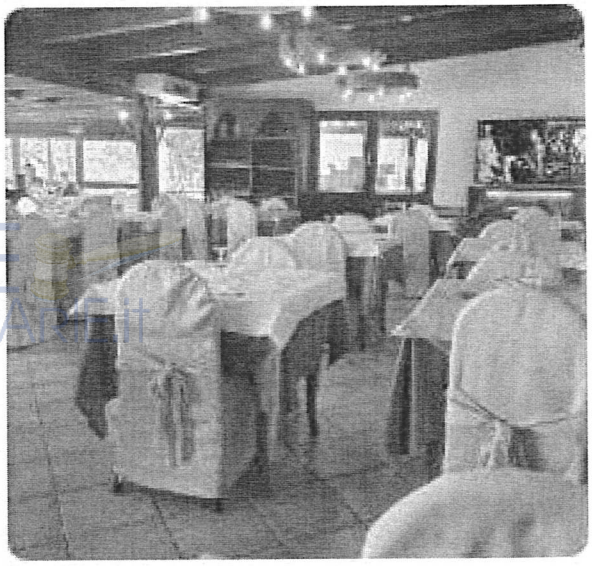
Completa la consistenza un ulteriore sala ristorante, evidenziata in tratteggio verde, realizzata in assenza di regolari autorizzazioni.

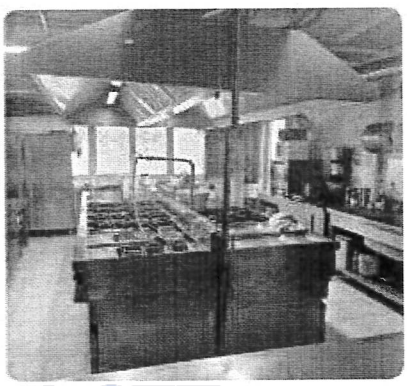
Si tratta di una struttura in legno con tamponature in vetro, ubicata frontalmente all'edificio.

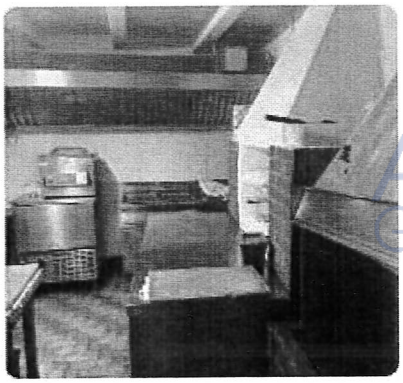
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

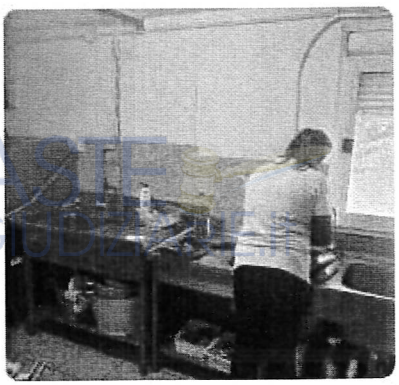
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In primo piano l'ampliamento abusivo



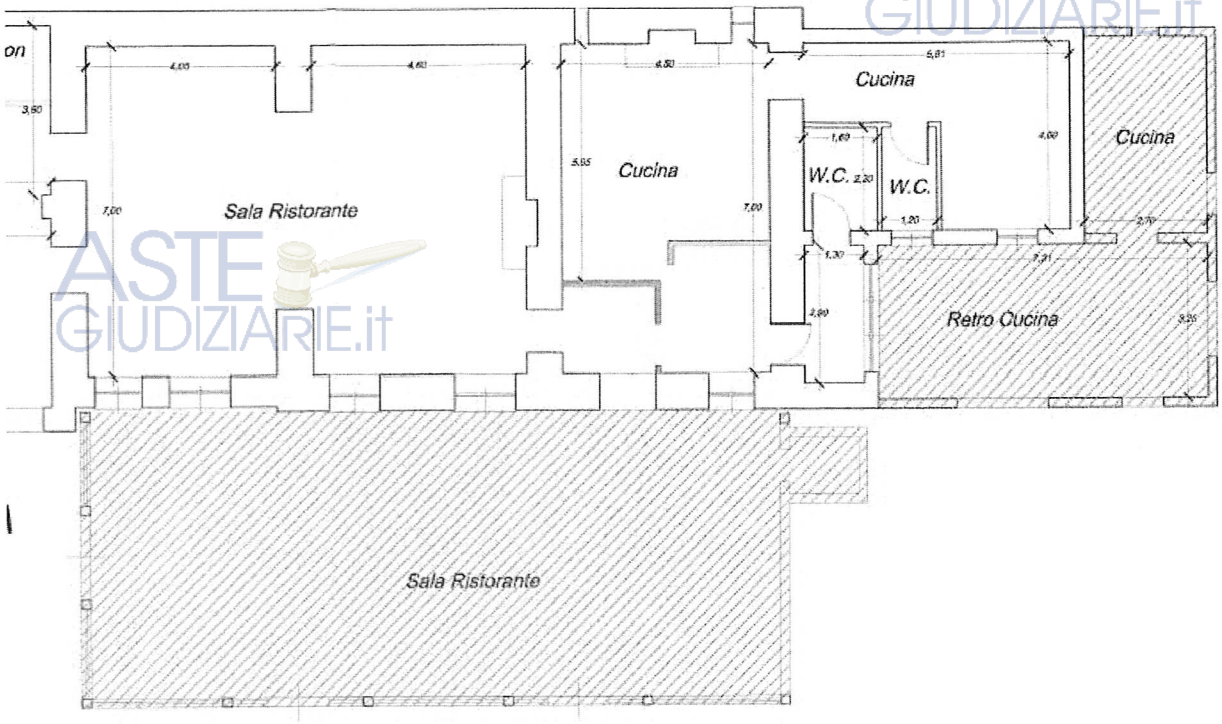


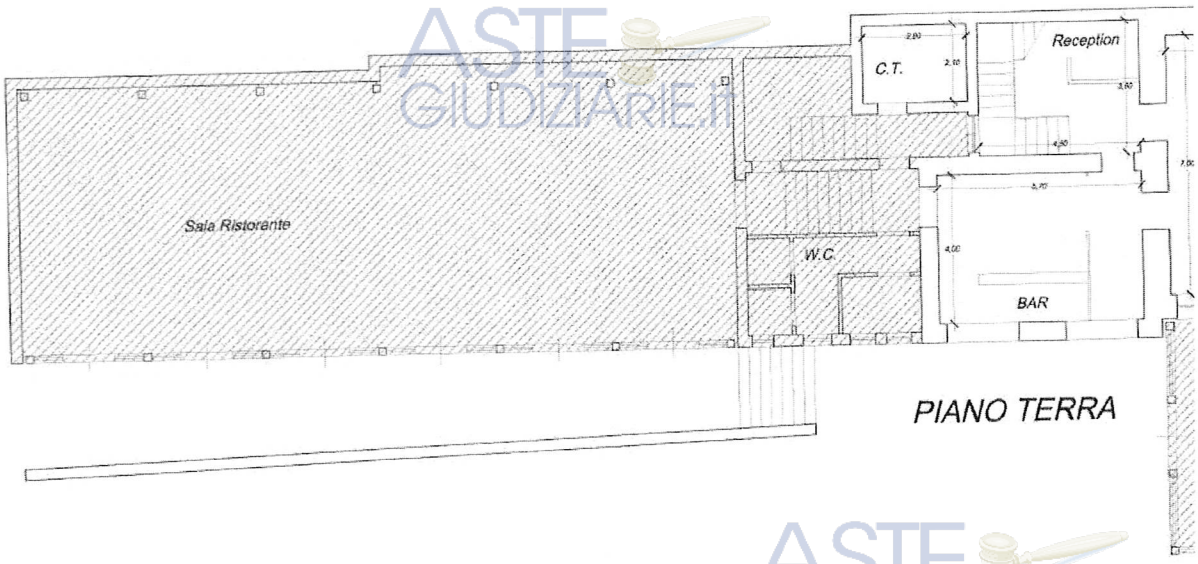




Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



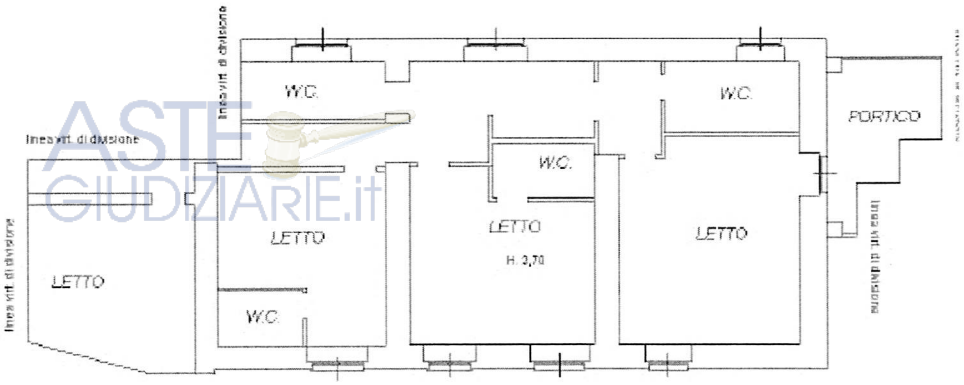


Particolari delle superfici non autorizzate

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

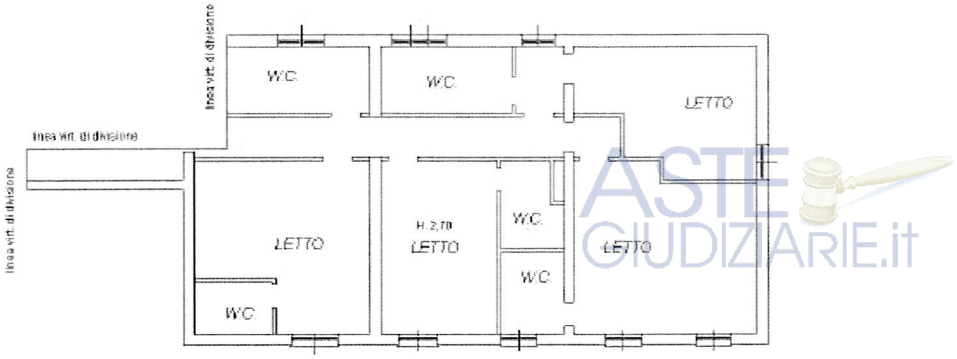
Il **piano primo** è internamente è suddiviso in tre camere con bagno, camera con bagno esterno, disimpegno e portico.



Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica. Infissi in legno con porte interne in legno tamburato

Sufficiente la dotazione impiantistica con riscaldamento a termosifone e impianto elettrico sottotraccia.

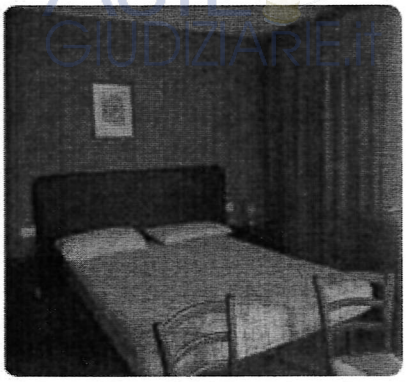
Il **piano secondo** è internamente è suddiviso in quattro camere con bagno, bagno esterno, disimpegno.

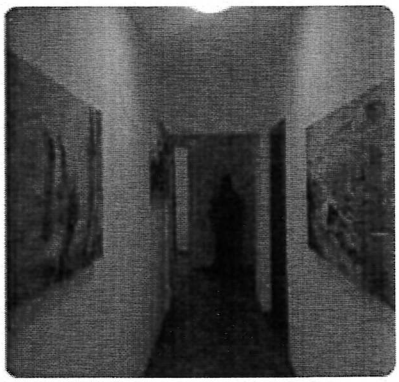
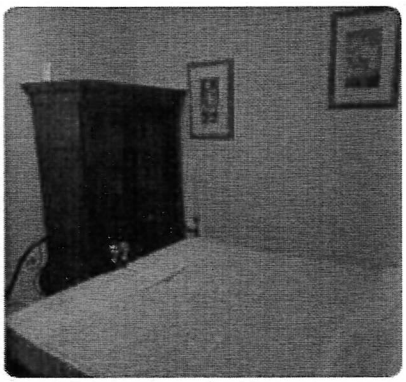


Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica. Infissi in legno con porte interne in legno tamburato. Sufficiente la dotazione impiantistica con riscaldamento a termosifone e impianto elettrico sottotraccia. Si evidenziano numerose tracce di umidità proveniente dal tetto.



Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	*(Tipologia)* Non visibili	*(Condizioni)* Non verificabile	*(materiale)* Non verificabile
Strutture verticali	*(Tipologia)* muratura	*(materiale)* mista	*(Condizioni)* buone
Solai	*(Tipologia)* In laterocemento		*(Condizioni)* sufficienti
Copertura	*(Tipologia)* A falde	*(Condizioni)* mediocri	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Legno, con persiane alle finestre	
Infissi interni	Porte in legno tamburato	
Manto di copertura	*(materiale)* Coppi	*(condizioni):* mediocri
Pareti esterne	*(materiale)* Intonacate e tinteggiate	*(condizioni):* sufficienti
Pavim. Interna:	monocottura	

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	*(alimentazione)* Acquedotto	*(rete di distribuzione)* Non visibile
	(condizioni) ordinarie	
Termico:	termosifone alimentato a gas	

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

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

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

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

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze

Calcolo consistenza Unità immobiliari

Immobile	Destinazione	Sup. mq	coeff.	sup. Parametrata
A	Stalla	200,8	1	200,8

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	stalla parte abusiva	48	1	48
B	stalla	206	1	206
C	Fienile	210	1	210
D	Magazzini	455,06	0,5	227,53
	alloggi agriturismo	252,95	1	252,95
E	garage	35,15	0,25	8,7875
	magazzini	92,1	0,4	36,84
	abitazione	97	1	97
	terrazzo	40,75	0,25	10,1875
F	Annesso	50	0	0
	Piscina	98	1	98
G	Piano terra	216	1	216
	Piano terra ampliam. abusiva	290	0	0
	Piano 1 camere	150	1	150
	Piano 1 portico	9	0.33	3
	Piano 2	133	1	133
	Terreno pertinenziale	22408	1	22408

3.1 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: [redacted] per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Francesco Panni del 12/06/1993 repertorio 12805, trascritto a Perugia il 14/06/1993 ai numeri 10555/7788 di formalità.

Dante causa: [redacted] e [redacted] da epoca antecedente il ventennio

4. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato in parte dai debitori esecutati e, limitatamente alla particella in CF al Fg 58 mappale 281 dalla Società FFT Energia srl con sede in Cagli giusto

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto a rogito del Notaio Stefano Manfucci del 1/6/2016 rep. 39605/17692 trascritto il 17/6/2016 ai nn14737/10572 di formalità.

Anche la part. 52 (Fabbricato G) risulta locata in quanto ricompresa nel contratto di affitto d'azienda registrato a Perugia il 4 giugno 2019 n. 12.151 serie: 1T, con la Società "Via le Mura 8 s.r.l.s." per la durata di anni 6 a partire dal 5/06/2019 per il canone complessivo di € 12.000 (dodicimila) annui, comprensivi d'I.V.A., da pagarsi in rate mensili posticipate di euro 1.000 (mille) ciascuna comprensive d'I.V.A.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
- *Altro: Costituzione di servitù*

  Costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto notaio Manfucci Stefano del 1° giugno 2016 repertorio 39 605/17692 trascritto a Perugia il 17 giugno 2016 ai numeri 14.728/10.573 a favore di DFT Energia SRL con sede in Cagli per servitù di passaggio per mezzi persone ed elettrodotti.

  La servitù grava sugli immobili censiti al foglio 58 particelle 567-562-282-188 e 536 al fine di permettere l'accesso al fabbricato da parte del concessionario. La

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stessa risulta costituita per il passaggio di persone e di elettrodotto con cavi interrati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

I. **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a rogito Notar Angelo Frillici del 6/11/2002 rep. 168247/29512 iscritta a Perugia il 8/11/2002 ai numeri 28181/6165 di formalità a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO Spa con sede in Foligno (CF 00152110540).

Ipoteca iscritta per € 1.500.000,00 – Capitale € 750.000,00

Gravante sull'intero lotto

II. **Ipoteca legale (Attiva)**, iscritta a Perugia il 23/11/2010 ai numeri 31016/6864 di formalità a favore di EQUITALIA UMBRIA Spa con sede in Foligno (CF 01752500544).

Ipoteca iscritta per € 64.800,82 – Capitale € 32.400,41

Gravante sull'intero

III. **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento a rogito Notaio Pietro Sormani del 19/05/2014 rep.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

392147/86456 iscritta a Perugia il 5/06/2014 ai numeri 11728/1512 di formalità

Ipoteca iscritta per € 600.000,00

Gravante sull'intero

Pignoramenti

Verbale di pignoramento numero 247 del 27/02/2020 emesso dal Tribunale di Spoleto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2020 ai nn 7601/5404 di formalità a favore di FINO 1 SECURITISATION S.r.l (C.F. 01993160546) con sede in Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro [redacted]

Gravante sull'intero lotto

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esiste condominio ne sussistono i presupposti di legge per la sua costituzione.

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

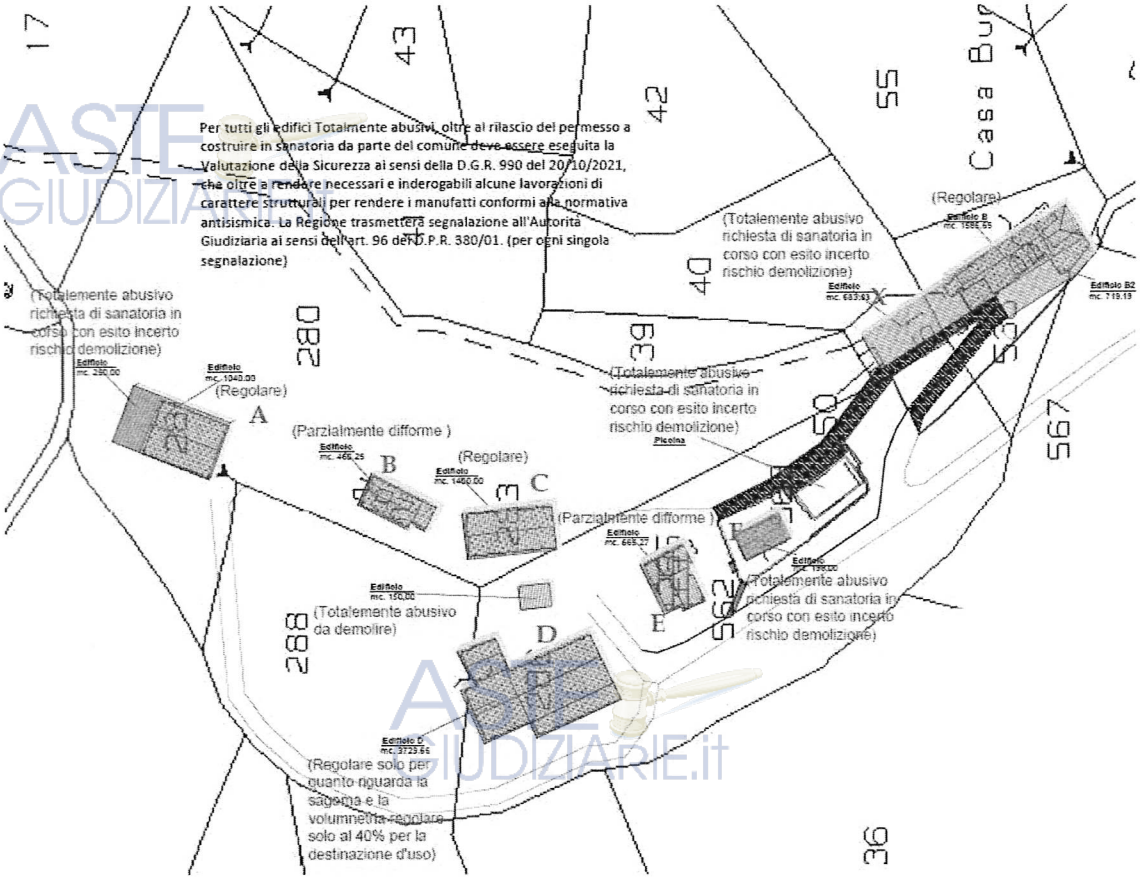
Il Comune di Nocera Umbra non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

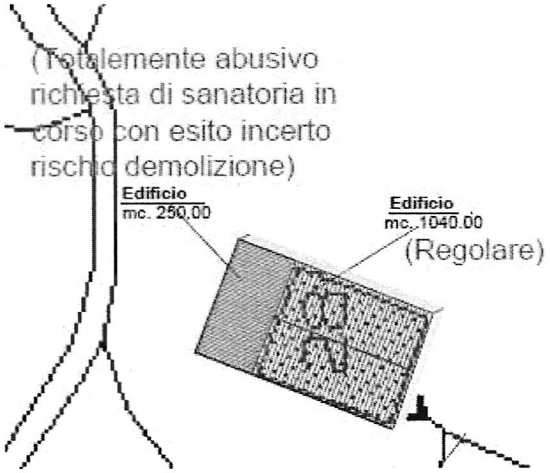
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia



FABBRICATO A



Il fabbricato presenta una porzione di mc 1040 regolarmente assentita e urbanisticamente conforme giusta concessione edilizia n. 35/1980, ed un ulteriore porzione di mc 250 totalmente abusiva per la quale è stata presentata una

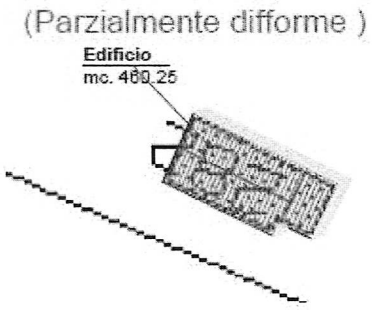
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

denuncia di sanatoria con pratica n. 59/2016 che ad oggi non ha avuto esito.

Tale ampliamento, a parere dello scrivente, non appare sanabile per carenza di volumetria collegata al fondo e pertanto se ne prevede la demolizione con un costo stimato di € 40 a mc, oltre spese tecniche per pratica edilizia, per complessivi € 12.000,00

FABBRICATO B



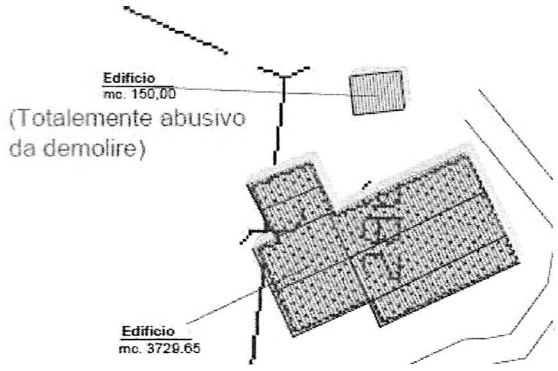
Il fabbricato risale ad epoca anteriore al 1967 tuttavia presenta difformità parziali in merito alla forma e alla distribuzione di recente realizzazione.

Si tratta di abusi sanabili con un costo, comprensivo di sanzioni e spese tecniche stimato in € 14.000,00

FABBRICATO C

L'immobile C, descritto al par. 2, è urbanisticamente conforme.

FABBRICATO D



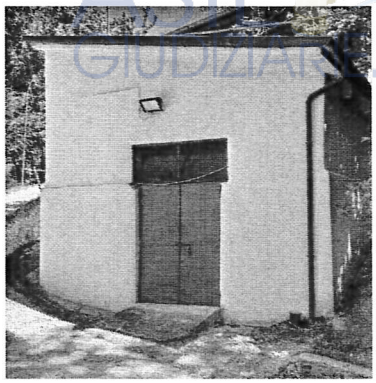
Realizzato in forza di licenze edilizie n. 12/1976 del 5/2/1976; n. 181/1976 del 30/08/1976; n. 233/76 del 16/98/1976 e 1/1978 del 16/1/1978.

Il fabbricato, a livello di sagoma, volumetria e distribuzione è conforme, tuttavia il piano

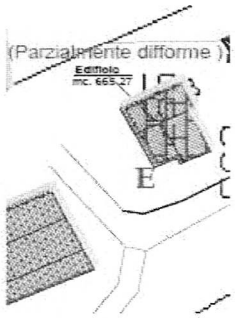
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra è stata variato nella sua destinazione e necessità di concessione in sanatoria. Si rileva inoltre che Il piccolo annesso di mc 150, limitrofo all'immobile è abusivo e non sanabile; lo stesso va pertanto demolito con un costo stimato di € 40 a mc, oltre spese tecniche per pratica edilizia, per complessivi € 10.000,00

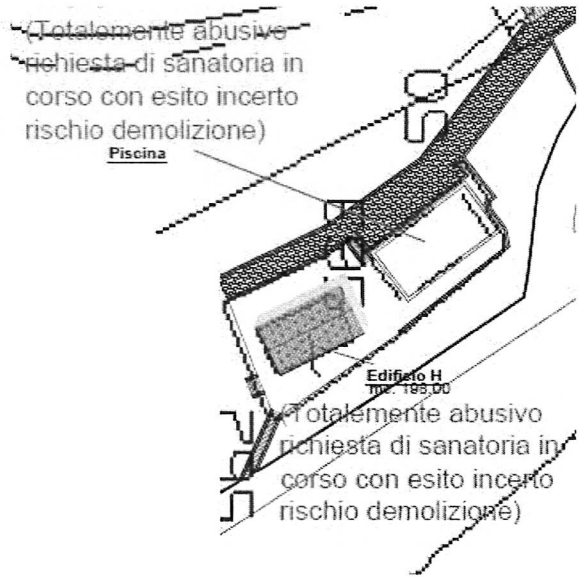


FABBRICATO E



Immobile realizzato giusta Concessione edilizia n. 214/77 del 31/12/77 presenta una sostanziale conformità della sagoma e della cubatura mentre si rende necessaria una sanatoria per la distribuzione interna, per un costo totale di € 8.000,00

FABBRICATO F



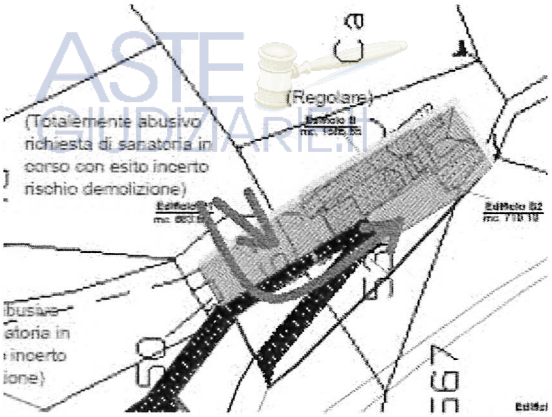
Il fabbricato è totalmente abusivo e non sanabile per carenza di cubatura afferente al fondo; lo stesso va pertanto demolito con un costo stimato di € 40 a mc, oltre spese tecniche per pratica edilizia, per complessivi € 10.000,00. Per la piscina si potrà procedere alla sanatoria con un costo, compreso di progettazione,

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

collaudo e sanzioni di € 15.000,00. Per la piscina risulta un accertamento di conformità in data 14/10/2010 non perfezionato.

FABBRICATO G



Il fabbricato presenta due ampliamenti, il primo sul prospetto principale e il secondo su quello laterale nella particella n. 51. Entrambi sono destinati a superficie per la ristorazione e vennero realizzati a seguito del sisma che nel 1997 ha interessato la zona.

Si trattava di strutture provvisorie che avrebbero dovuto essere regolarizzate ai sensi dall'art. 66 della L.R. 11/2005, il quale prevedeva che i conduttori di tali beni immobili, destinati alla ripresa delle attività produttive, dei servizi e dei relativi accessori, fossero tenuti a presentare entro trenta giorni dalla pubblicazione del censimento, la richiesta ai fini dell'acquisto dell'edificio, con un pagamento del valore di cessione pari al trenta per cento del contributo assegnato allo scopo.

Tuttavia, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è stato richiesto soltanto nel 2019 con pratica 252/2019, quindi fuori tempo. Non è possibile ad oggi stabilire se l'immobile potrà essere sanato e, in ogni modo, pagando un costo che equivale a quello di demolizione, stimato di € 40 a mc, oltre spese tecniche per pratica edilizia, per complessivi € 40.000,00

La superficie da sanare è pari a mq 290 ca

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

8.2 Conformità catastale

Risulta presente in catasto soltanto la planimetria dell'immobile "E" e dell'immobile G

La prima risulta conforme allo stato attuale mentre l'altra non riporta le superfetazioni abusive.

Sono invece da accatastare gli immobili A – B -C -D -F rispettivamente censiti in Catasto dei fabbricati al Fg n. 58 mappali n. 281, 282, 283, 286, 563 per un costo stimato di € 5.000,00.

8.3 Viabilità

Si rileva che l'accesso al fondo avviene tramite strada interpoderale che si immetta da via Fano attraversando per un breve tratto un'area non pignorata. Oggi, essendo le due aree della stessa proprietà non vi sono problemi di accesso ma, una volta venduta, si rende necessaria la costituzione di servitù coattiva per fondo intercluso.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il re perimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

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

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

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

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche;

b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

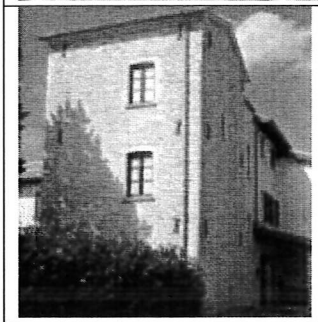
Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini statistici si riferisce che l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona R1/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE quota soltanto il segmento residenziale con i seguenti range di valore:

Tipologia edilizia	Stato	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili	Normale	€ 350,00	€ 500,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 325,00	€ 470,00

9.4 Comparazioni esaminate

Immobile	Tipologia	sup. mq	Asking price	prezzo post trattativa	prezzo/mq
	Agriturismo	879	€ 580.000,00	€ 493.000,00	€ 560,86
	Agriturismo	1100	€ 995.000,00	€ 815.900,00	€ 741,73
	Albergo di campagna	500	€ 600.000,00	€ 480.000,00	€ 960,00

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Analisi comparazioni segmento turistico

Tipologia	sup. mq	Asking price	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Agriturismo	879	€ 580.000,00	€ 493.000,00	€ 560,86	1	0,8	0,8	0,8	0,86	€ 482,34
Agriturismo	1100	€ 995.000,00	€ 815.900,00	€ 741,73	0,9	0,7	0,7	0,7	0,76	€ 563,71
Albergo di campagna	500	€ 600.000,00	€ 480.000,00	€ 960,00	0,75	0,6	0,6	0,6	0,65	€ 619,20
									prezzo medio	€ 555,09
									valore adottato	**€ 550,00**

9.5 Conteggi di stima

Immobile	Destinazione	Sup. mq	coeff.	sup. Parametrata	Valore unitario	Valore di mercato
A	Stalla	200,8	1	200,8	€ 200,00	€ 40.160,00
	stalla parte abus	48	0	0	€ -	€ -
B	stalla	206	1	206	€ 150,00	€ 30.900,00
C	Fienile	210	1	210	€ 60,00	€ 12.600,00
D	Magazzini	455,06	0,5	227,53	€ 300,00	€ 68.259,00
	alloggi agriturismo	252,95	1	252,95	€ 550,00	€ 139.122,50
E	garage	35,15	0,25	8,7875	€ 450,00	€ 3.954,38
	magazzini	92,1	0,4	36,84	€ 450,00	€ 16.578,00
	abitazione	97	1	97	€ 450,00	€ 43.650,00
	terrazzo	40,75	0,25	10,1875	€ 450,00	€ 4.584,38
F	Annesso abusivo	50	0	0	€ -	€ -
	Piscina			a corpo	€ 25.000,00	€ 25.000,00
G	Piano terra	216	1	216	€ 600,00	€ 129.600,00
	Piano terra abusivo	290	0	0	€ -	€ -
	Piano 1	153	1	153	€ 550,00	€ 84.150,00
	Piano 2	133	1	133	€ 450,00	€ 59.850,00
	Terreno pertinenziale			22408	€ 1,50	€ 33.612,00
VALORE DI STIMA						**€ 692.020,26**

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detrazioni da apportare al valore di stima

Detrazioni	Voc di costo	Importo
Fabbricato A	Demolizione parziale	€ 15.000,00
Fabbricato B	Sanatoria	€ 14.000,00
Fabbricato D	Demolizione parziale e sanatoria	€ 29.000,00
Fabbricato E	Sanatoria	€ 8.000,00
Fabbricato F	Demolizione parziale e sanatoria	€ 25.000,00
Fabbricato G parti abusive	Demolizione totale	€ 40.000,00
Accatastamento		€ 5.000,00
	TOTALE DETRAZIONI	**€ 136.000,00**

10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima		**€**	**692.020,26**
Detrazioni			
✓ Demolizioni e sanatoria		€	131.000,00
✓ Costi di accatastamento		€	5.000,00
✓ assenza di garanzia per vizi	15%	€	103.803,04
Totale detrazioni		**€**	**239.803,04**
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		**€**	**452.217,22**
PREZZO DI BASE D'ASTA PROPOSTO		**€**	**452.000,00**

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f15714976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.B. In condizioni di libero mercato il bene non è commerciabile fino alla definizione dei pesanti abusi edilizi rilevati.

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione in aggiornamento.

Montefalco/Perugia, 28 febbraio 2023

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

Allegati in integrazione

1. Planimetria catastale fg 58 part. 52
2. Contratto affitto ramo d'azienda

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f157f4976e3d84fc2a970c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009