

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 24 MAG. 2011
ASSISTENTE GIUDIZIARIO



CANCELLIERE P³
(S. Maria, Perugia)

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

contro

MUSI

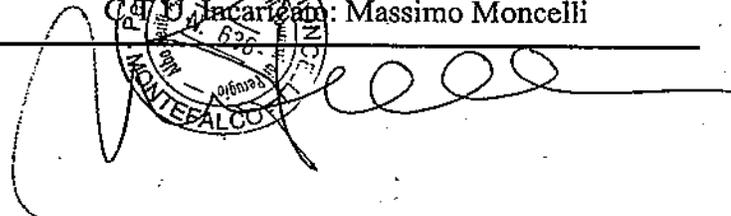
Residente in Marsciano (PG)

N. Gen. Rep. 232/09 riunita alla RG 97/2010.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Arianna De Martino

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C. di incarico: Massimo Moncelli




Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Con provvedimento del la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Massimo Moncelli, libero professionista, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia con il n. 636, con invito a comparire all'Udienza del 26/05/2010; in tale occasione il sottoscritto consulente tecnico dopo aver prestato giuramento riceveva il quesito di rito (All. 1).

Successivamente disposi per il giorno 7 giugno 2010 l'inizio delle operazioni peritali; in tale data, come preventivamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata (All. 7), mi recai presso i luoghi ove si trova l'immobile colpito da pignoramento immobiliare dove accertai la mancanza di conformità delle planimetrie catastali a seguito di un recente intervento edilizio.

In ragione di ciò chiesi proroga al termine ed autorizzazione per procedere al nuovo accatastamento (All. 7)

Successivamente, dopo essere stato regolarmente autorizzato ho provveduto ai rilievi planimetrici aiutato da un collaboratore topografo e quindi presentato il nuovo accertamento della proprietà immobiliare urbana (all. 6).

Successivamente mi recai presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano per effettuare i controlli relativi alla legittimità urbanistica del bene pignorato.

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritti di piena proprietà relativi a porzione di fabbricato bifamiliare, elevato cielo terra e destinato a civile abitazione, della superficie commerciale di mq 334 ubicato in Comune di Marsciano (PG), Frazione Compignano, Vocabolo Costa del Gatto e così censito:

- In Catasto Fabbricati di detto Comune

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consis.	Rendita
134	41	11	Frazione Compignano Vocabolo Costa del Gatto	A/2	2	Mq 334	€ 624,91

Coerenze: *si* su più lati, strada, s.a.

2. DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di civile abitazione elevata al P.T, piano 1 e piano 2.

Il piano terra è costituito da un salone rustico ripostiglio, cantina e bagno oltre a portico che si affaccia su corte esclusiva della superficie di mq 95 ca; all'interno si trova una scala a chiocciola che collega al piano superiore.

Al 1[^] piano si trova l'abitazione con accesso anche da scala esterna, che conduce ad un ampio terrazzo con ingresso sull'appartamento costituito da cucina soggiorno, disimpegno, due bagni, studio e due camere.

Il 2[^] piano, collegato all'abitazione con scala a chiocciola è rappresentato dalla soffitta che presenta un'altezza massima al colmo di ml 2.4

Caratteristiche zona: zona rurale nella Frazione Compignano, con assenza di servizi essenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti residenziali e rurali

Principali collegamenti pubblici (km): Il capoluogo di Regione si trova a ca 27 km ed è raggiungibile tramite il raccordo autostradale, mentre il Capoluogo di Comune dista ca km 11 ca

Principali servizi offerti dalla zona: tutti i principali esercizi commerciali, scuole e banche si trovano nel Capoluogo Marsciano

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla Ditta esecutata

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:

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: No

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: No

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale

N. part. 1375 in data 23/04/09 - Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA per € 30.000,00

Il gravame si riferisce alla originaria particella 41 sub 6

Ipoteca legale

N. part. 2361 in data 23/04/09 - Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di Unicredit Banca di Roma SPA per € 120.000,00

Il gravame si riferisce all'intero lotto

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare

N. part. 10011 in data 8/06/2009 - Conservatoria RR.II. di Perugia

a favore Banca Popolare di Spoleto SPA

Il gravame si riferisce all'intero lotto

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* regolare

4.3.2. *Accertamento di conformità Catastale:* regolare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non stabilite*

Spese condominiali straordinarie deliberate ma non scadute alla data della perizia: *non esiste condominio*

Cause in corso: *Non rinvenute*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Fase I - TITOLARE ATTUALE: *Musi* comunione dei beni con il
coniuge. *Musi*

Da _____ a, con atto di compravendita a rogito Notaio

Dott. Marco Carbonari del 2/03/1999 rep. 57611/11347 trascritto in data 23/03/1999

al n. 3926 di formalità presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia.

Fase 2 – TITOLARE: _____ (proprietà piena per i diritti di 1/2)

_____ proprietà piena per i diritti di 1/2) da epoca anteriore al ventennio

Da _____ o e _____, con atto di divisione a rogito notaio Sergio Lodovici del 26/10/1984 Rep. N. 41486 trascritto in data 10/11/1984 al n. 9486 di formalità presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia e successiva rettifica a rogito notaio sergio Lodovici del 22/4/1996 Rep. N. 91505 trascritta in data 06/05/1996 al n. 6044 di formalità presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Marsciano si è potuto verificare che il fabbricato, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967; successivamente è stato interessato alle seguenti Concessioni edilizie:

- n. 570 del 1998 con proroga n. 631 del 12/11/2001
- n. 1296 del 25/2/2003

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

ABITAZIONE

Porzione di fabbricato di civile abitazione elevata al P.T, piano 1 e piano 2.

Il piano terra è costituito da un salone rustico ripostiglio, cantina e bagno oltre a portico che si affaccia su corte esclusiva della superficie di mq 95 ca; all'interno si trova una scala a chiocciola che collega al piano superiore.

Al 1[^] piano si trova l'abitazione con accesso anche da scala esterna, che conduce ad un ampio terrazzo con ingresso sull'appartamento costituito da cucina soggiorno, disimpegno, due bagni, estudio e due camere.

Il 2[^] piano, collegato all'abitazione con scala a chiocciola è rappresentato dalla soffitta che presenta un'altezza massima al colmo di ml 2.4

Le rifiniture adottate sono di livello medio e risultano in buono stato d'uso.

Computo delle Superfici (Superficie interna lorda)

destinazione	Superficie mq	coefficiente	Superficie parametrata
residenziale	229	1	229,00
terrazzo e portico	120	0,25	30,00
soffitta, cantine e acc.	162	0,4	64,80
Corte	100	0,1	10,00
	11	0,02	0,22
	622		334,02

Superficie esterna lorda: mq 622

Superficie parametrata: mq 334,02 arrotondato a mq 334

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: in uso
Solai: in laterocemento
Strutture verticali: cemento armato
Copertura: a falde

Componenti Edilizie

Infissi: ante a battente in legno, in normale stato d'uso
Manto di copertura: in tegole
Pareti esterne: intonacate

Pavim. interna: piastrelle in ceramica
Portone d'ingresso: in legno
Tramezzature interne: muratura di mattoni forati

Caratteristiche Impianti

Antenna collet.: presente
Antifurto: assente
Elettrico: funzionante *tensione di rete:* 220 V
Idrico: rete di distribuzione funzionante - *apparecchi alimentati:* servizi igienici
Termico: presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red

Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in

grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

Per quanto concerne la misura delle consistenze il sottoscritto farà riferimento alla Norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia - definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Tale normativa costituisce l'adozione nazionale della norma internazionale 9836 elaborata dal Comitato Tecnico ISO/TC 59 "Building Construction".

In particolare viene adottato il criterio di "Superficie commerciale", come indicato nella norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio"

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue.

8.2. Misurazioni delle consistenze

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

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

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

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

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

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

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

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

8.3 Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Perugia

Borsa Immobiliare dell' Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari

8.4 Comparables

Non vi sono recenti compravendite di beni simili, ho pertanto consultato la banca dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio ed il Listino della Borsa Immobiliare dell' Umbria che di seguito riporto.

Osservatorio Immobiliare

Provincia: PERUGIA
Comune: MARCIANO
Fascia/zona: Rurale/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1050	L	2,7	3,5	L

MARSCIANO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €/L
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	850	950	600	800	300	350
	Semiperiferia	1.000	1.150	750	900	550	750	300	350
	Periferia	900	1.100	700	850	600	700	300	350
	Zona agricola	850	950	700	800	350	600	250	350

Da una analisi del bene oggetto di stima, effettuato ulteriori accertamenti, ritengo che il più probabile valore al mq da utilizzare sia pari ad € 1.000,00

8.4. Valutazione delle superfici

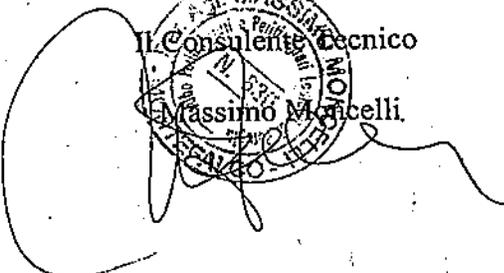
Immobile	Superficie parametrata [mq]	Valore superficie	Valore complessivo
Superficie parametrata	334	€ 1.000,00	€ 334.000,00
TOTALE STIMATO			€ 334.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA (con arrotondamento)			€ 334.000,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

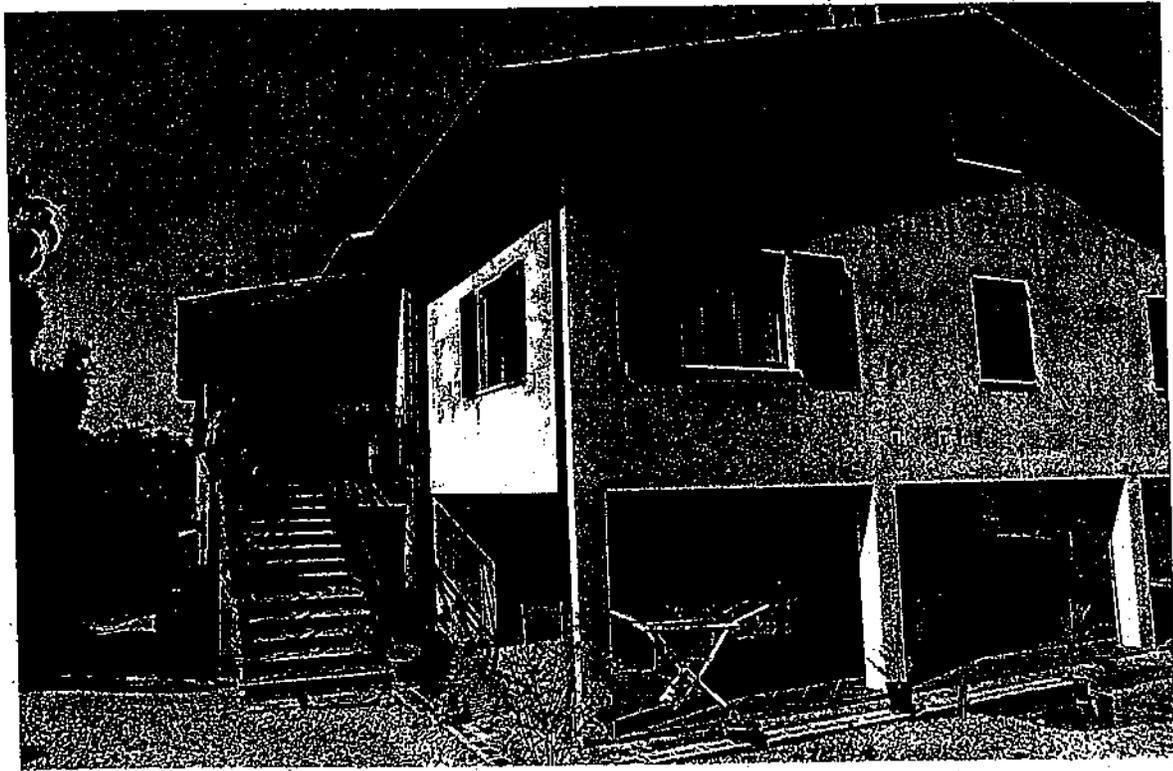
8.6. Prezzo base d'asta € 334.000,00 (Euro mila)

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

Perugia, 11 maggio 2011


 Il Consulente Tecnico
 Massimo Moncelli

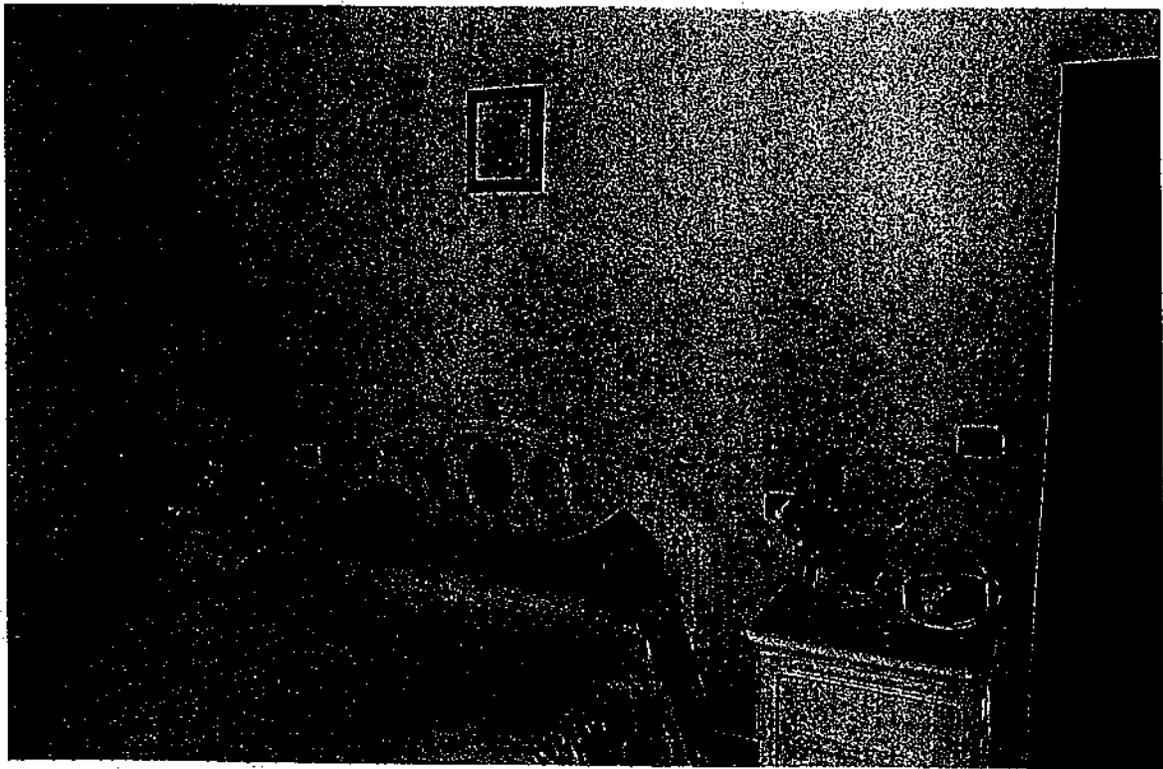
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

