



# TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**125/2013**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**Banca delle Marche S.p.a.**

DEBITORE:

\_\_\_\_\_

GIUDICE:

**Dott. Simone Salcerini**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 13/12/2016

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO ROSATI**

CF:RSTSFN64A08I921Y

con studio in SPOLETO (PG) Loc. Pontebari, 12

telefono: 0743261025

email: info@stefanorosati.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2013

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FOLIGNO Via Monte Bove 34, frazione Scafali, della superficie commerciale di 273,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, di cui:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Porzione di fabbricato di civile abitazione composta in n. 2 appartamenti, entrambi dislocati su tre piani, ricavati su edificio singolo plurifamiliare del tipo casa singola degli anni '70. Completano il compendio due beni comuni alle unità immobiliari presenti: l'ex portico al piano terra (ora chiuso e adibito ad appartamento di altro possessore) e la corte pertinenziale con giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90 al piano T e 1°, da 2,55 a 1,97 al piano 2°. Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BOVE n. 34, piano: T-1-2, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Parti comuni, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2010.

**B** cantina, composto da n. 2 locali ad uso non definito, sviluppa una superficie commerciale di 10,00 Mq. Tale accessorio, costruito senza titolo abilitativo, ricade su area di pertinenza dell'edificio principale, comune alle due unità immobiliari in cui l'edificio stesso è suddiviso. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto costruita su area comune.

**C** tettoia, composto da pergolato di pali in legno con fono in muratura, sviluppa una superficie commerciale di 4,50 Mq. Tale accessorio, costruito senza titolo abilitativo, ricade su area di pertinenza dell'edificio principale, comune alle due unità immobiliari in cui l'edificio stesso è diviso. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto costruita su area comune.

**D** altro fabbricato, composto da Porzione di appartamento realizzato in seguito a chiusura di portico comune alle due unità immobiliari in cui è suddiviso l'edificio., sviluppa una superficie commerciale di 27,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 0

Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto realizzata su proprietà comune.

**E** rustico, composto da unico locale adibito a rustico (ex garage), sviluppa una superficie commerciale di 16,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bove n. 34, piano: T,



intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di  
superficie.  
Coerenze: Parti comuni

Fabbricato separato dal corpo principale di esclusiva proprietà degli esecutati.  
**terreno pertinenziale**, composto da Area di pertinenza/giardino comune alle unità immobiliari  
dell'edificio., sviluppa una superficie commerciale di **51,80 Mq.**  
Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, consistenza 0
  - foglio 212 particella 302 (catasto terreni), partita Ente urbano, superficie 2590
- Coerenze: \_\_\_\_\_  
Salvo altri \_\_\_\_\_

Tale area di pertinenza è comune alle unità immobiliari identificate nell'edificio. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della proprietà del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	109,30 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 329.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.370,00
Data della valutazione:	13/12/2016

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari.

In seguito all'acquisto nel 2005 degli attuali proprietari, il fabbricato oggetto di stima ha subito delle modifiche al fine di suddividere un'unica unità immobiliare in due appartamenti distinti posti ai piani 1° e 2° ed ognuno abitato da uno dei due esecutati. Tali modifiche non sono state autorizzate da titoli abilitativi comunali, per cui non si procede alla suddivisione in lotti dell'immobile.

Da notare che il locale al piano terra identificato nella descrizione come servizio igienico e che ha sostituito l'ex vano scala interno, è in effetti occupato dalla signora \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_, titolari dell'altra unità immobiliare costituita da appartamento al piano terra. La proprietà risulta in capo agli esecutati. Analogo discorso vale per la porzione di appartamento al piano terra realizzato in seguito alla chiusura abusiva del portico che risulta sempre occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ma che in effetti è una proprietà in comune con gli esecutati.

## 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 27/04/2006 a firma di Notaio Angelo Frillici ai nn. 206389 di repertorio, iscritta il 12/05/2006 a Perugia ai nn. 3725 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche Spa, contro nato a il e nato a il per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/04/2009 a firma di Notaio Elisabetta Carbonari ai nn. 9382 di repertorio, iscritta il 05/05/2009 a Perugia ai nn. 2612 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche Spa, contro nato a il e nato a il per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/11/2010 a firma di Atto di Equitalia Umbria SpA ai nn. 67279 di repertorio, iscritta il 19/11/2010 a Perugia ai nn. 6766 del Reg. Part., a favore di Equitalia Umbria Spa, contro nato a il per la quota di 1/2 di proprietà, derivante da garanzia di crediti iscritti a ruolo.

Importo ipoteca: 38.307,34.

Importo capitale: 19.153,67

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di Atto di Equitalia Centro SpA ai nn. 189/8012 di repertorio, iscritta il 27/09/2012 a Perugia ai nn. 2837 del Reg. Part., a favore di Equitalia Centro Spa, contro nato a il per la quota di 1/2 di proprietà, derivante da garanzia di crediti iscritti a ruolo.

Importo ipoteca: 53.578,38.

Importo capitale: 26.789,19

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2012 a firma di Atto di Equitalia Centro SpA ai nn. 297/8012 di repertorio, iscritta il 06/12/2012 a Perugia ai nn. 3693 del Reg. Part., a favore di Equitalia Centro Spa, contro nato a il per la quota di 1/2 di proprietà, derivante da garanzia di crediti iscritti a ruolo.

Importo ipoteca: 58.426,78.

Importo capitale: 29.213,39

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2013 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 396/2013 di repertorio, trascritta il 23/12/2013 a Spoleto ai nn. 20233 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche SpA, contro nato a il e nato a il per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

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
Ulteriori avvertenze:	
Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF (Affioramento delle falde)	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'ultimo atto in ordine temporale sotto riportato con il quale gli attuali proprietari dell'immobile pignorati acquistavano tali beni conteneva una seconda vendita riguardante un'altra unità immobiliare posta al piano terra dello stesso edificio residenziale. Tale porzione, di proprietà di familiari degli esecutati, non risulta pignorata e quindi non riguarda la presente perizia. Sono considerati beni comuni alle due unità immobiliari la particella 302 sub 1 (Area di pertinenza con giardino) e la sub 4 (Portico).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato a . il e nato a il  
per la quota di 1/1 (1/2 di proprietà ciascuno), in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2006), con atto stipulato il 27/04/2006 a firma di Notaio Angelo Frillici ai nn. 206388 di repertorio di repertorio, trascritto il 12/05/2006 a Perugia ai nn. 9420 del Reg Part., in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a il per la quota di 1/2 di proprietà, nato a  
il per la quota di 1/2 di proprietà e quindi in totale per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/08/1968 fino al 23/10/2000), con atto stipulato il 22/08/1968 a firma di Notaio Maurizio Gaddi, trascritto il 09/09/1968 a Perugia ai nn. 1327 del Reg. Part., in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno distinto al catasto terreni al foglio 212 particella 178/b

nata a il per la quota di 12/18 di proprietà, per la  
quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà,  
per la quota di 2/18 di proprietà. per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/2000 fino al 07/04/2003), con atto stipulato il 13/01/2001 a firma di Ufficio del Registro di Foligno ai nn. 15/549 di repertorio, trascritto il 09/02/2002 a Perugia ai nn. 2608 del Reg. Part., in forza di denuncia di successione

nato a il per la quota di 7/18 di proprietà,  
nata a il per la quota di 7/18 di proprietà, nato a il  
per la quota di 4/18 di proprietà. per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2003 fino al 19/05/2005), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Ufficio del Registro di Foligno ai nn. 53/572 di repertorio, trascritto il 08/05/2004 a Perugia ai nn. 9264 del Reg. Part., in forza di denuncia di successione

nata a il e nato a il per  
la quota di 1/1 (1/2 di proprietà ciascuno), in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2005 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 19/05/2005 a firma di Notaio Angelo Frillici ai nn. 197684 di repertorio di repertorio, trascritto il 15/06/2005 a Perugia ai nn. 11985 del Reg Part., in forza di atto di





compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 516, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione casa di abitazione, presentata il 30/12/1970 con il n. 27935 di protocollo, rilasciata il 03/04/1973 con il n. 516 di protocollo, agibilità del 21/03/1985 con il n. 83 di protocollo

Variante a Concessione edilizia N. 719, intestata a \_\_\_\_\_, rilasciata il 01/08/1974 con il n. 719 di protocollo, agibilità del 21/03/1985 con il n. 83 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 741, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Realizzazione di un pozzo e di una recinzione, presentata il 29/10/1982 con il n. 20836 di protocollo, rilasciata il 11/04/1983 con il n. 140 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 623, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Modifiche a recinzione, presentata il 20/09/1989 con il n. 22761 di protocollo, rilasciata il 09/10/1989 con il n. 623 di protocollo

Concessione in sanatoria edilizia N. 4784, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Realizzazione accessorio ad uso garage - mansarda - cambio destinazione d'uso al piano terra da fondo a superficie residenziale - modifiche interne e alle aperture - maggiore ingombro del fabbricato., presentata il 08/07/1986 con il n. 22283 di protocollo, rilasciata il 27/04/2005 con il n. 3830 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Determinazione dirigenziale Regione Umbria n. 10413 del 15/12/2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona EP/AP - Ambito agricolo di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,00016 mq/mq, attuabile con modalità diretta (con atto d'obbligo); altezza massima edifici residenziali 6,50 m. La disciplina del così detto "Piano casa" prevista al Titolo III, Capo V del Testo unico "Governo del territorio e materia correlate" - L.r. 21/1/2015, n. 1. Consente, senza limiti temporali di applicazione, la riqualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti, i cui lavori siano stati ultimati alla data del 22 settembre 2011.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'edificio oggetto di perizia è stato giudicato dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio come tipico degli anni '70 in quanto presenta caratteri tratti dall'architettura razionalista per cui nell'anno 2005 fu emesso parere di rinvio sulla richiesta degli allora proprietari di un intervento di restauro e risanamento conservativo che prevedeva l'inserimento di elementi e aperture che ne modificavano l'aspetto. Di conseguenza, considerando ancora valida la pronuncia della Commissione comunale, sono ritenute non sanabili allo stato attuale le modifiche che hanno cambiato la funzionalità oltre che l'aspetto dell'edificio originario, come la realizzazione delle due scale esterne per accedere al piano 1°, la chiusura del portico al piano terra, la chiusura di tre terrazzi al piano 1°, la modifica di alcune aperture e la realizzazione di altre.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene che, in caso di vendita giudiziaria, l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario della vendita avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dell'immobile come assentito dalla concessione in sanatoria n. 3830 del 27/04/2005. Il costo di tale operazione viene considerato nel valore di stima.

Altre modifiche riscontrate nello stato attuale dell'edificio rispetto allo stato relativo all'ultimo atto abilitativo che lo riguarda, come la realizzazione di un accessorio staccato della superficie di circa 80 mq, la realizzazione di un pergolato con forno in muratura, il cambiamento di destinazione d'uso al



piano 2° e la diversa distribuzione di spazi interni ai piani 1° e 2°, possono essere sanati, previo l'accertamento di conformità in base alla vigente disciplina, mediante Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria. Tale richiesta dovrà essere subordinata alla verifica strutturale qualora, come sembra, siano stati realizzati interventi di modifica strutturale dell'edificio stesso.

Si allega dimostrazione fotografica degli abusi rilevati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: N. 2 Scale esterne a doppia rampa in cemento armato (Nuova costruzione); Accessorio esterno (Nuova costruzione); Modifica di luci ed aperture finestre, anche su murature portanti; Chiusura portico al piano terra; Chiusura n. 3 terrazzi coperti al piano primo. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato di fatto mediante demolizione delle opere definite nuove costruzioni, riapertura delle aperture, del portico e dei terrazzi chiusi, chiusura delle nuove aperture realizzate. : €45.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili.

L'importo tiene conto dei costi di ripristino e del minore valore dell'immobile al termine dei lavori.



#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni; Cambiamento di destinazione d'uso (Piano terra e 2°); Realizzazione impianti termici ed elettrici; Realizzazione pergolato con copertura fissa; Realizzazione accessorio esterno in muratura. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di Permesso di costruire in sanatoria. Tale richiesta dovrà comunque essere subordinata alla verifica strutturale delle nuove costruzioni e dell'edificio esistente, qualora siano stati realizzati interventi di modifica strutturale dell'edificio stesso. La sanabilità delle nuove costruzioni esterne può essere giustificata, ferme restando le condizioni limitative in vigore, dal ricadere del lotto in area agricola. Infatti, secondo la legge regionale ed il P.R.G. vigente, risulta possibile un aumento di superficie edificata fino a 100 mq. per unità immobiliare esistente, previa verifica dei requisiti necessari dei richiedenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta permesso in sanatoria per le opere ritenute sanabili: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La documentazione catastale risulta allineata allo stato di progetto relativo all'ultima concessione edilizia emessa. Rispetto alla situazione attuale non è ipotizzabile un aggiornamento delle planimetrie e dei dati catastali in quanto tale stato di fatto è tutt'altro che definitivo, anzi, in gran parte è presumibile subisca un'operazione di ripristino. Per tale motivo si ipotizza che una volta sanate le difformità edilizie potenzialmente sanabili, venga eseguito un parallelo allineamento catastale del quale in tale sede si stima il costo da sostenere a carico dell'aggiudicatario della vendita giudiziaria. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e planimetrie (Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dati catastali e planimetrie : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FOLIGNO VIA MONTE BOVE 34, FRAZIONE SCALALI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento a FOLIGNO** Via Monte Bove 34, frazione Scafali, della superficie commerciale di **273,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Porzione di fabbricato di civile abitazione composta in n. 2 appartamenti, entrambi dislocati su tre piani, ricavati su edificio singolo plurifamiliare del tipo casa singola degli anni '70. Completano il compendio due beni comuni alle unità immobiliari presenti: l'ex portico al piano terra (ora chiuso e adibito ad appartamento di altro possessore) e la corte pertinenziale con giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90 al piano T e 1°, da 2,55 a 1,97 al piano 2°. Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE BOVE n. 34, piano: T-1-2, intestato a nato a il Proprieta' per 1/2, nato a il Proprieta' per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Parti comuni, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Assisi, Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 25 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<b>fondazioni:</b> travi continue rovesce costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>strutture verticali:</b> costruite in muratura di blocchi di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>solai:</b> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>scale esterne:</b> a rampe parallele costruite in cemento armato	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>scale interne:</i> a chiocciola realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a capanna costruita in laterizio e travi varesi		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia ante a battente e a vasistas realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in fossa biologica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in termosifoni		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> a parete con alimentazione a elettrico con diffusori in convettori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

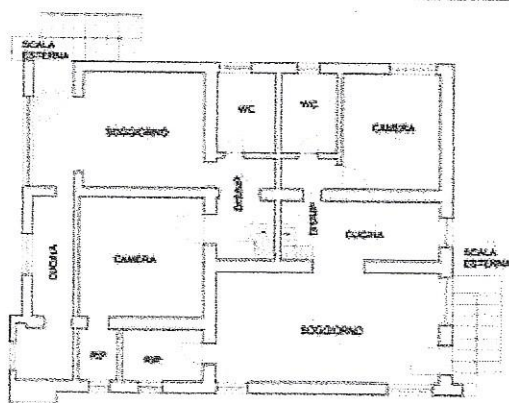
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Servizio igienico (ex vano scala			

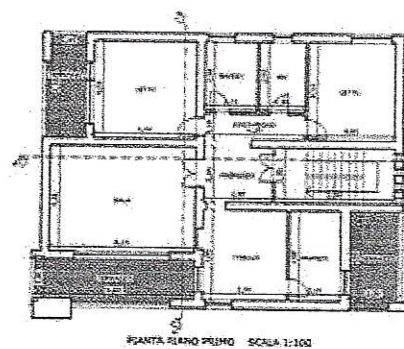




piano terra)	12,70	x	100 %	=	12,70
Soggiorno 1 (piano 1°)	38,50	x	100 %	=	38,50
Cucina 1 (Ex vano scala piano 1°)	11,80	x	100 %	=	11,80
Disimpegno 1 (Piano 1°)	7,40	x	100 %	=	7,40
Bagno 1 (Piano 1°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Ripostiglio 1 (Piano 1°)	8,00	x	100 %	=	8,00
Ingresso-Soggiorno 2 (Piano 1°)	29,00	x	100 %	=	29,00
Ripostiglio 2 (Piano 1°)	4,00	x	100 %	=	4,00
Cucina 2 (Piano 1°)	15,60	x	100 %	=	15,60
Camera 2 (Piano 1°)	23,60	x	100 %	=	23,60
Bagno 2 (Piano 1°)	8,00	x	100 %	=	8,00
Disimpegno 2 (Piano 1°)	9,40	x	100 %	=	9,40
Camera 1 (Piano 1°)	18,80	x	100 %	=	18,80
Camera 1 Mansarda(Piano 2°)	22,00	x	80 %	=	17,60
Camera 2 Mansarda(Piano 2°)	22,00	x	80 %	=	17,60
Disimpegno 1 Mansarda(Piano 2°)	5,00	x	80 %	=	4,00
Disimpegno 2 Mansarda(Piano 2°)	5,00	x	80 %	=	4,00
Sottotetto rifinito non abitabile (Piano 2°)	120,00	x	30 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>367,80</b>				<b>273,00</b>



PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100

#### ACCESSORI:

cantina, composto da n. 2 locali ad uso non definito, sviluppa una superficie commerciale di **10,00**



Mq. Tale accessorio, costruito senza titolo abilitativo, ricadé su area di pertinenza dell'edificio principale, comune alle due unità immobiliari in cui l'edificio stesso è suddiviso. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto costruita su area comune.

**tettoia**, composto da pergolato di pali in legno con fono in muratura, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq. Tale accessorio, costruito senza titolo abilitativo, ricade su area di pertinenza dell'edificio principale, comune alle due unità immobiliari in cui l'edificio stesso è diviso. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto costruita su area comune.

**altro fabbricato**, composto da Porzione di appartamento realizzato in seguito a chiusura di portico comune alle due unità immobiliari in cui è suddiviso l'edificio., sviluppa una superficie commerciale di **27,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 0

Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà della struttura in quanto realizzata su proprietà comune.

**rustico**, composto da unico locale adibito a rustico (ex garage), sviluppa una superficie commerciale di **16,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bove n. 34, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Parti comuni

Fabbricato separato dal corpo principale di esclusiva proprietà degli esecutati.

**terreno residenziale**, composto da Area di pertinenza/giardino comune alle unità immobiliari dell'edificio., sviluppa una superficie commerciale di **51,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 258 particella 302 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, consistenza 0
  - foglio 212 particella 302 (catasto terreni), partita Ente urbano, superficie 2590
- Coerenze: \_\_\_\_\_

Salvo altri

Tale area di pertinenza è comune alle unità immobiliari identificate nell'edificio. Il coefficiente di ponderazione della consistenza tiene conto della comproprietà del bene.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	273,00	x	1.000,00	=	<b>273.000,00</b>
Valore superficie accessori:	109,30	x	1.000,00	=	<b>109.300,00</b>
					<b>382.300,00</b>





RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 382.300,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 382.300,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnicoestimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011, che ha abolito la Norma UNI 10750 e a cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione della abitazione, della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. La frazione è inoltre prossima al centro comunale e questo consente l'accesso comodo ai principali servizi cittadini. Riguardo alle problematiche legate alla complessa situazione abilitativa edilizia e urbanistica si rimanda al capitolo specifico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Montanari Immobiliare Via G. Piermarini 24, 06034 Foligno; Centroimmobiliare, Via Cesare Battisti, 81, Foligno, IMMOBILIARE VIA ROMA, Viale Roma 27, Foligno; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina, 38/B., osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio perugino, transazioni private, precedenti perizie.

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	appartamento	273,00	109,30	382.300,00	382.300,00



382.300,00 €

382.300,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Dalla documentazione agli atti oggetto di studio non risultano comproprietà al di fuori dell'area di pertinenza e del portico di accesso che risultano beni comuni non censibili e quindi di uso comune per le proprietà delle singole unità immobiliari ricavate nel edificio. In effetti, come sopra rilevato, sono state realizzate delle opere abusive su proprietà comune e quindi anche tali opere sono da ritenersi in comunione tra le due ditte intestatarie del bene.

Le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo saranno soggette in parte ad istanza di accertamento di conformità e alcune verranno rimosse ripristinando lo stato assentito del bene. In base alle considerazioni riportate nel capitolo sulle difformità edilizie rilevate, le opere sanabili che possono essere suscettibili di un giudizio di comoda divisibilità della quota detenuta in comproprietà sono le due nuove costruzioni esterne, l'accessorio e il pergolato. Per tali beni, una volta ritenuti regolarizzabili e in seguito accatastati, appare esprimibile un giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 53.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 329.300,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 32.930,00
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:	€. 296.370,00

data 13/12/2016

il tecnico incaricato  
STEFANO ROSATI

