

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari
(N. 2749/2018 R.G.)

Ubicazione degli immobili:

Viale Roma n° 59 – FOLIGNO (PG)
Località San Cristoforo – SPELLO (PG)

Proprietà:

[REDACTED]

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 12/12/2019



INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i>	3
<i>IDENTIFICAZIONE DEI BENI SITI A FOLIGNO, FRAZ. SANTERACLIO, VIA ROMA N° 59</i>	4
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i>	5
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	6
<i>LOTTO 1</i>	10
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	11
<i>LOTTO 2</i>	13
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	15
<i>LOTTO 3</i>	17
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	18
<i>IDENTIFICAZIONE DEI BENI SITI A SPELLO,</i>	20
<i>LOC. SAN CRISTOFORO</i>	20
<i>LOTTO 4</i>	20
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	20
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	23
<i>RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA</i>	24
<i>CONCLUSIONI</i>	25

Inoltre sono presenti due allegati:

- ALLEGATO "A" Planimetrie – Foto – Atti autorizzativi
- ALLEGATO "B" Spese - Osservazioni



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in data 11/09/2019, è stato nominato CTU dal Tribunale di Spoleto per la causa N. 2749/2018 R.G. promossa B.C.C. Umbria Cred. Coop S.p.a contro [REDACTED]

Il quesito posto dal Giudice è il seguente: *"presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica dell'attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni sono "comodamente divisibili" e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali altrimenti indichi il valore commerciale da porre in vendita"*.

A seguito di quanto richiesto dal giudice, il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello il qualità di C.T.U., ha effettuato una valutazione volta a stabilire se è possibile la divisione in natura dei beni oggetto di pignoramento ed esecuzione. Pertanto, sulla base della perizia di stima in precedenza redatta, si propone di seguito l'individuazione di più lotti separati attribuibili ai singoli proprietari.

Per la realizzazione della divisione, che viene di seguito proposta, è necessario effettuare il frazionamento del garage al piano seminterrato censito con la part. 406 sub 6 al fine di compensare il minor valore dei due appartamenti censiti con la part. 406 sub 8 e 9 rispetto all'appartamento censito con la part. 406 sub 7. Con il frazionamento verranno creati anche due spazi comuni, più precisamente l'ingresso ai garage e il disimpegno che conduce alla scala condominiale.

Il costo per redigere il sopracitato frazionamento in Comune e al catasto urbano per la creazione dei due garage è stimato a corpo onnicomprensivo delle spese di presentazione in €1.500,00 (millecinquecentoeuro/00).



Quanto segue è la riproposizione di quanto prima stimato, con l'apporto delle modifiche.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione peritale porgo distinti saluti.

*IDENTIFICAZIONE DEI BENI SITI A FOLIGNO, FRAZ.
SANT'ERACLIO, VIA ROMA N° 59*

L'immobile ubicato nel Comune di Foligno, Fraz. Sant'Eraclio (PG), via Roma n° 59, trattasi di un fabbricato costituito da più unità immobiliari disposto su più livelli di piano con corte esterna privata.

Il fabbricato è disposto su quattro livelli di piano, dei quali uno interrato, ed è suddiviso in 4 unità immobiliari, meglio identificate al vigente N.C.E.U. come di seguito indicato:

- foglio 260, particella 406 subalterno 6, Cat. C/6, Classe 5 mq 163 e rendita di Euro 404,08 (lotto 1);
- foglio 260, particella 406 subalterno 7, Cat. A/2, Classe 4 vani 8,5 e rendita di Euro 680,43 (lotto 2);
- foglio 260, particella 406 subalterno 8, Cat. A/2, Classe 4 vani 9 e rendita di Euro 720,46 (lotto 3);
- foglio 260, particella 406 subalterno 9, Cat. A/2, Classe 4 vani 5,5 e rendita di Euro 440,28 (lotto 4);

Inoltre risultano come beni comuni non censibili ai lotti sopra indicati le particelle 406 sub 10, 11.

La corte esterna al fabbricato sopra descritto, risulta recintata e vi si accede tramite cancelli pedonali e carrabili.



Il fabbricato, costruito nei primi anni '60, è stato oggetto di ampliamento nei primi anni '80, ed alcune porzioni dell'ampliamento risultano ancora oggi non completate.

La struttura originaria del fabbricato è in tufo e mattoni con solai e copertura in laterocemento; la struttura dell'ampliamento è in cemento armato con solai e copertura in laterocemento.

Il manto di copertura è in tegole con canali di gronda e discendenti in lamiera. Esternamente il fabbricato originario è tinteggiato, mentre l'ampliamento è solo intonacato.

Per le planimetrie catastali, l'immagine aerea del luogo e la documentazione fotografica panoramica si rimanda all'allegato "A", pagina 1.

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Foligno si evince che il corpo originario del fabbricato posto a ovest è stato costruito con Nulla Osta prot. 27742 del 05/01/1963 e successivo Nulla Osta per variante prot. 696 del 22/05/1964.

In data 19/09/1981 con Concessione n° 572 è stato autorizzato l'ampliamento del fabbricato comprendente il garage e i tre piani soprastanti (compresa la mansarda). Successivamente, in data 31/03/1995 con prot. n° 10725, è stata presentata istanza di sanatoria per abusi edilizi riguardante la parziale tamponatura del portico, la realizzazione di due piccoli accessori staccati dall'abitazione e la realizzazione di un appartamento residenziale nei due locali mansardati del piano secondo. Nella pratica di sanatoria sono presenti: richiesta di sanatoria, planimetrie catastali, stralcio del PRG del Comune di Foligno, planimetrie dell'immobile con evidenziate le opere abusive, relazione illustrativa con calcolo dell'oblazione e una fotografia non raffigurante l'abuso.



Dal sopralluogo effettuato, emerge che nessuna delle opere elencate nella richiesta di sanatoria è presente sul posto, pertanto tale richiesta è da considerarsi nulla, quindi la conformità urbanistica è in riferimento alla pratica di ampliamento presentata nel 1981 che per ironia della sorte, a seguito di ripetute ricerche condotte presso gli archivi dal personale del Comune di Foligno, non è stata trovata la cartella contenente gli allegati sostanziali della suddetta pratica (elaborati grafici, relazione tecnica, fotografie, ecc....).

Pertanto mi appresterò a rilevare le difformità sulla base delle planimetrie catastali presentate di seguito all'ampliamento.

In riferimento a quanto sopra scritto, le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali sono:

- al piano terra diversa disposizione delle tamponature e aperture esterne, diversa disposizione dei tramezzi interni, stamponatura di una finestra e chiusura di una porta esterna;
- nella mansarda del piano secondo, che risulta allo stato grezzo, sono presenti tre aperture di finestra non illustrate nella planimetria catastale.

Tali indicazioni verranno indicate all'interno di ogni singolo lotto.

Per le copie dei precedenti atti autorizzativi si rimanda all'allegato "A", pagina 5.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

PROVENIENZA

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima siti a Foligno, in Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59 e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia in data 25/08/2016.



Con atto rep. 14106 del 02/03/1959 il Sig. ██████████ acquistava il terreno edificabile sul quale ha successivamente edificato il fabbricato.

L'11/10/2007 il Sig. ██████████ è deceduto ed a seguito della presentazione della successione all'Ufficio del Registro di Foligno in data 17/12/2007 den. 89 vol. 597, la proprietà dell'immobile è passata alla moglie ██████████ ed ai figli ██████████ e ██████████, per la quota di 1/3 ciascuno.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Da indagini effettuate dallo scrivente, il Sig. ██████████ ha contratto matrimonio a San Donà di Piave (VE); si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulta il regime di separazione dei beni (Allegato A pag. 9).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento censito con la particella 406 subalterno 7 (lotto 2), è abitato dalla Sig.ra ██████████ (madre dell'esecutato); il garage censito con la particella 406 subalterno 6 (lotto 1) è utilizzato dalla Sig.ra ██████████ come rimessa/locale di deposito; mentre gli appartamenti censiti con le particelle 406 subalterno 8 (lotto 3) e subalterno 9 (lotto 4) risultano al momento liberi.

VINCOLI E GRAVAMI

Dalla ispezione ipocatastale del 11/12/2019 si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 del 22/10/2013 al n°3019, a favore di Unicredit s.p.a., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 196.712,38 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. ██████████ sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;
- Ipoteca giudiziale di € 217.500,00 del 23/06/2014 al n°1675, a favore di Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro, in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 146.864,08 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig.



[REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;

- Ipoteca giudiziale di € 178.000,00 del 04/07/2014 al n°1814, a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 178.675,42 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. [REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;
- Pignoramento immobiliare del 21/11/2014 al n°18480 contro il Sig. [REDACTED] e a favore Credito Cooperativo Umbro;
- Pignoramento immobiliare del 02/08/2016 al n°13522 contro il Sig. [REDACTED] e a favore Credito Cooperativo Umbro.

Rispetto alla precedente ispezione ipocatastale risultano in aggiunta i seguenti atti pregiudizievoli :

- Ipoteca giudiziale di € 50.000,00 del 12/11/2018 al n°4086, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona soc. coop., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto, per sorte di € 68.555,42 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. [REDACTED] ed 1/3 (un terzo) di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;
- Domanda giudiziale; ordinanza di divisione ex art. 600 c.2 C.P.C. n°3277 del 22/02/2019;
- Atto giudiziario; sentenza dichiarativa di fallimento n° 7953 del 08/05/2019 contro [REDACTED].

Per le copie delle nuove visure ipocatastali si rimanda all'allegato "A", pagina 10.



Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Ipoteca giudiziale del 22/10/2013 al n°3019,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria

- Ipoteca giudiziale del 23/06/2014 al n°1675,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria

- Ipoteca giudiziale del 04/07/2014 al n°1814,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria

- Pignoramento immobiliare del 21/01/2014 al n°18480,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta fissa

- Pignoramento immobiliare del 02/08/2016 al n°13522,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta fissa

- Ipoteca giudiziale del 12/11/2018 al n°4086,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle
Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari circa € 1.714,00.*



LOTTO 1

Il "lotto 1" è composto da un appartamento posto al piano primo, da due fondi posti al piano seminterrato e da una mansarda posta al piano secondo.

Tale bene è identificato al N.C.E.U. di Foligno con foglio n° 260 part. n° 406 sub 7.

L'appartamento è, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e tre terrazzi, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buon livello.

Tutte le stanze sono provviste di finestre in legno con tapparelle esterne; le porte interne sono altresì in legno, il portoncino di ingresso è blindato e si presentano in buono stato di conservazione.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, risulta conforme alla normativa attuale.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio, il tutto, dalla sola indagine visiva, adeguato alla normativa vigente.

I fondi posti al piano seminterrato hanno una superficie utile di circa 27mq, ha la pavimentazione in cemento, le pareti intonacate ed è sprovvisto di porte.

La mansarda posta al piano secondo è composta da due locali per una superficie utile totale di circa 87mq più un terrazzo di circa 15mq; internamente risulta allo stato grezzo; sono presenti solamente gli infissi di finestra esterni.

Come detto in precedenza, nella mansarda sono presenti tre aperture di finestra non illustrate nella planimetria catastale.

Tali difformità di carattere urbanistico-edilizio sono sanabili ai sensi della L. 47/85 e L.R. Umbria 1/2015.

Per la documentazione inerente il LOTTO 1 si rimanda all'allegato "A", pagina 19.



La superficie commerciale degli immobili del presente lotto viene calcolata come di seguito:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

- Appartamento di mq $101,00 \times 1,00 = 101,00\text{mq}$
- Terrazzi di mq $33,84 \times 0,25 = 8,46\text{mq}$
- TOTALE = $101,00+8,46 = 109,46\text{mq}$

FONDI AL PIANO SEMINTERRATO

- fondi di mq $34,00 \times 0,50 = 17,00\text{mq}$

MANSARDA AL PIANO SECONDO

- mansarda di mq $100,52 \times 0,30 = 30,16\text{mq}$
- Terrazzo di mq $15,00 \times 0,25 = 3,75\text{mq}$
- TOTALE = $30,16+3,75 = 33,91\text{mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = $109,46+17,00+33,91 = 160,37\text{mq}$

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;



- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutti i principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato degli immobili presi in esame.

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore di **€/mq 950,00**.

L'immobile ha una superficie commerciale di 160,37mq, pertanto il valore viene così calcolato:

appartamento posto al piano primo con fondi al piano seminterrato e mansarda al piano secondo censiti con foglio 260, part. 406 sub 7.

$$\underline{160,37\text{mq commerciali} \times 950/\text{mq} = \text{€ } 152.351,50}$$

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 152.351,50

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 22.852,73
- spese di cancellazione delle formalità € 1.714,00
- sanzione minima per mancanza del titolo abilitativo € 1.200,00
- spese vive per l'aggiornamento catastale € 50,00
- spese tecniche:
 - € 1.000,00 per aggiornamento catastale
 - € 7.000,00 per pratica edilizia per sanatoria e autorizzazione sismica
 - € 2000,00 per certificato (o dichiarazione sostitutiva) di agibilità
- Totale € 10.000,00



= contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 2.810,00

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 38.532,73

VALORE FINALE DI STIMA DETTRATTE LE SPESE = € 113.724,77

LOTTO 2

Il "lotto 2" è composto da un appartamento posto al piano terra identificato al N.C.E.U. di Foligno con foglio n° 260 part. n° 406 sub 8 e da parte del garage posto al piano seminterrato identificato con la part. n° 406 sub 6/parte.

L'appartamento è, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno, un locale con destinazione cucina rustica allo stato grezzo con rifiniture ed impianti non realizzati e un portico.

Tutte le stanze tranne i bagni sono provviste di finestre in legno con tapparelle esterne; le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso è in legno con vetrate. Tutti gli infissi si presentano in normale stato di conservazione.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gres, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, non risulta conforme alla normativa attuale.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori parte in ghisa, parte in alluminio, con caldaia a metano il tutto, dalla sola indagine visiva, non adeguato alla normativa vigente.

Il garage ha una superficie commerciale di circa 83 mq ed è composto da un unico locale.

All'interno, il pavimento è di cemento, le pareti e i soffitti sono intonacati e gli infissi sono in metallo.



L'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, risulta a norma per l'epoca di costruzione.

Rimane come bene comune la zona di ingresso davanti la rampa e la zona di davanti alla scala di collegamento tra i vari piani.

Come già detto in precedenza, sono presenti delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, più precisamente: chiusura di un'apertura esterna, stamponatura di una finestra e modifiche ai tramezzi interni con realizzazione di un nuovo bagno.

Il locale con destinazione cucina rustica ha una superficie utile di circa 59mq; risulta tamponato parzialmente sul perimetro con un muretto basso di mattoni e pannelli di cartongesso.

Oltre al pavimento in ceramica non sono presenti altre rifiniture; mancano gli impianti, gli intonaci, le tinteggiature, gli infissi.

Anche in questo caso ci sono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, ovvero una diversa disposizione delle aperture esterne e diversa disposizione di tramezzi interni.

Il portico del piano terra ha una superficie di circa 30mq, risulta allo stato grezzo senza intonaci ne impianti con il solo pavimento realizzato.

Per la documentazione inerente il LOTTO 1 si rimanda all'allegato "A", pagina 19.

La superficie commerciale degli immobili del presente lotto viene calcolata come di seguito:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

- Appartamento di mq $126,00 \times 1,00 = 126,00\text{mq}$
 - Locale cucina rustica di mq $65,00 \times 0,50 = 32,50\text{mq}$
 - Portico di mq $30,00 \times 0,35 = 10,50\text{mq}$
- TOTALE = $126,00+32,50+10,50 = 169,00\text{mq}$

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

- fondi di mq $83,00 \times 0,60 = 49,80\text{mq}$



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 169,00+49,80 = 218,18mq

Per la documentazione inerente il LOTTO 2 si rimanda all'allegato "A", pagina 27.

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugiando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutti i principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato degli immobili presi in esame.

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore di **€/mq 700,00**.



L'immobile ha una superficie commerciale di 169,00mq, pertanto il valore viene così calcolato:

appartamento posto al piano terra con locale cucina rustica e portico censiti con foglio 260, part. 406 sub 8.

garage posto al piano seminterrato censito con foglio 260, part. 406 sub 6/parte.

$$\underline{218,18\text{mq commerciali} \times 700/\text{mq} = \text{€ } 153.160,00}$$

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 153.160,00

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 22.974,00
- spese di cancellazione delle formalità € 1.714,00
- sanzione minima per mancanza del titolo abilitativo € 1.200,00
- spese vive per l'aggiornamento catastale € 50,00
- spese tecniche:
 - € 1.000,00 per aggiornamento catastale
 - € 3.000,00 per pratica edilizia per sanatoria
 - € 2.000,00 per certificato (o dichiarazione sostitutiva) di agibilità
- Totale € 6.000,00
- contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 1.686,00

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 33.530,00

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 119.536,00



LOTTO 3

Il "lotto 3" è composto da un appartamento posto al piano primo identificato al N.C.E.U. di Foligno con foglio n° 260 part. n° 406 sub 9 e da parte del garage posto al piano seminterrato identificato con la part. n° 406 sub 6/parte.

L'appartamento è, composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un guardaroba e un terrazzo.

Tutte le stanze sono provviste di finestre in legno con tapparelle esterne; le porte interne sono in legno tamburato, Tutti gli infissi si presentano in normale stato di conservazione.

I pavimenti sono in pietra tranne in bagno dove sono in ceramica e si presentano in normale stato di conservazione, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, non risulta conforme alla normativa attuale.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in ghisa, con caldaia a metano il tutto, dalla sola indagine visiva, non adeguato alla normativa vigente.

Il garage ha una superficie commerciale di circa 60 mq ed è composto da un unico locale.

All'interno, il pavimento è di cemento, le pareti e i soffitti sono intonacati e gli infissi sono in metallo.

L'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, risulta a norma per l'epoca di costruzione.

Rimane come bene comune la zona di ingresso davanti la rampa e la zona di davanti alla scala di collegamento tra i vari piani.

Per la documentazione inerente il LOTTO 3 si rimanda all'allegato "A", pagina 35.



La superficie commerciale degli immobili del presente lotto viene calcolata come di seguito:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

- Appartamento di mq $126,00 \times 1,00 = 126,00\text{mq}$
 - Terrazzo di mq $16,50 \times 0,25 = 4,13\text{mq}$
- TOTALE = $126,00 + 4,13 = 130,13\text{mq}$

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

- fondi di mq $60,00 \times 0,60 = 36,00\text{mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = $130,13 + 36,00 = 166,13\text{mq}$

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugiando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutti i principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato degli immobili presi in esame.



In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore di **€/mq 800,00**.

L'immobile ha una superficie commerciale di 163,13mq, pertanto il valore viene così calcolato:

appartamento posto al piano primo censito con foglio 260, part. 406 sub 9.

garage posto al piano seminterrato censito con foglio 260, part. 406 sub 6/parte.

$$\underline{166,13\text{mq commerciali} \times 800/\text{mq} = \text{€ } 132.904,00}$$

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 132.904,00

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 19.935,60
- spese di cancellazione delle formalità € 1.714,00

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 21.555,60}$$

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 111.254,40



*IDENTIFICAZIONE DEI BENI SITI A SPELLO,
LOC. SAN CRISTOFORO
LOTTO 4*

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo situato nelle vicinanze di Spello. Trattasi di una striscia di terreno a forma di "C" lunga circa 575ml e di una larghezza che va da 4,00 a 7,50ml circa; risulta coltivato come seminativo.

Il bene risulta censito al vigente Catasto Terreni come di seguito indicato:

- foglio 57, particella 443, seminativo arborato, Classe 2, superficie 2.690 mq, r.d. di Euro 15,42 e r.a. di Euro 13,20;

Il terreno confina con strada, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

Lo stesso ricade in zona "MR" (area di rispetto) del vigente PRG del Comune di Spello.

Per planimetria catastale, l'immagine aerea, stralcio P.R.G. e documentazione fotografica si rimanda all'allegato "A" pag. 41.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

PROVENIENZA

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima siti a Spello, in Via San Cristoforo e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia in data 25/08/2016.

Con atto rep. 12379/3079 del 26/07/1995 il Sig. [REDACTED] acquistava, in regime di separazione dei beni, il terreno in oggetto dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]



STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Da indagini effettuate dallo scrivente, il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a San Donà di Piave (VE); si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulta il regime di separazione dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno è coltivato dal Sig. [REDACTED]

VINCOLI E GRAVAMI

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Decreto di Sequestro Preventivo n° 14402 del 22/08/2012 a favore del Tribunale di Perugia e contro la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria). Si fa presente però che alla data del sequestro, il terreno non era più di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in quanto già venduto con atto rep. 12379/3079 del 26/07/1995;
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 del 22/10/2013 al n°3019, a favore di Unicredit s.p.a., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 196.712,38 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. [REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;
- Ipoteca giudiziale di € 217.500,00 del 23/06/2014 al n°1675, a favore di Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro, in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 146.864,08 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. [REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;
- Ipoteca giudiziale di € 178.000,00 del 04/07/2014 al n°1814, a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia, per sorte di € 178.675,42 gravante sulla quota pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà del Sig. [REDACTED] sui beni siti a Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, via Roma n° 59;



- Pignoramento immobiliare del 21/11/2014 al n°18480 contro il Sig. [REDACTED] e a favore Credito Cooperativo Umbro;
- Pignoramento immobiliare del 02/08/2016 al n°13522 contro il Sig. [REDACTED] e a favore Credito Cooperativo Umbro;

Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Ipoteca giudiziale del 22/10/2013 al n°3019,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria
- Ipoteca giudiziale del 23/06/2014 al n°1675,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria
- Ipoteca giudiziale del 04/07/2014 al n°1814,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 250,00 per imposta ipotecaria
- Pignoramento immobiliare del 21/01/2014 al n°18480,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta fissa
- Pignoramento immobiliare del 02/08/2016 al n°13522,
Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta fissa

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari circa € 1.620,00.



CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame, inoltre il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI

Terreno agricolo coltivato ad uliveto meglio censito al N.C.T. del Comune di Spello al foglio 57, particella 443, della superficie di 2.690mq

TERRENO Mq. 2.690 X 2,50€/mq = € 6.725,00

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 6.725,00

Si evidenzia che alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 1.008,75
 - spese di cancellazione delle formalità € 1.620,00
- TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 2.628,75

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 4.096,25

Il valore arrotondato del lotto 4 di vendita è pari ad € 4.000,00 (euro Quattromila/00).



RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

- LOTTO 1 costituito da un appartamento di civile abitazione sito in Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Roma n° 59 identificato al NCEU foglio 260, particella 406 subalterno 7.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 113.724,77

- LOTTO 2 costituito da un appartamento di civile abitazione sito in Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Roma n° 59 identificato al NCEU foglio 260, particella 406 subalterno 8 e subalterno 6/parte.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 119.536,00

- LOTTO 3 costituito da un appartamento di civile abitazione sito in Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Roma n° 59 identificato al NCEU foglio 260, particella 406 subalterno 9 e subalterno 6/parte.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 111.254,40

VALORE TOTALE DEI BENI SITI A FOLIGNO = € 344.515,17

- LOTTO 4 costituito da un terreno agricolo sito in Loc. San San Cristoforo di Spello identificato al NCT al foglio 57 particella 443.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 4.000,00



CONCLUSIONI

Viste le risultanze della stima, la quota di 1/3 di ciascuno dei tre proprietari dei beni siti a Foligno, corrisponde al valore di € 114.838,39 e dall'esame dei beni oggetto di esecuzione si è cercato di identificare dei lotti di valore equiparabile, pertanto si propone la seguente possibile suddivisione tra i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

BENI ATTRIBUITI A [REDACTED]

LOTTO 1 per l'importo totale di **€ 113.724,77**

Differenza - € **1.113,62**

BENI ATTRIBUITI A [REDACTED]

LOTTO 2 per l'importo totale di **€ 119.536,00**

Differenza + € **4.697,61**

BENI ATTRIBUITI A [REDACTED]:

LOTTO 3 per l'importo totale di **€ 111.254,40**

Differenza - € **3.583,89**

Si precisa che l'assegnazione dei lotti tra i soggetti di causa può ovviamente essere disposta diversamente; la suddetta proposta tiene conto del fatto che la Sig.ra [REDACTED], persona anziana, risiede già da diverso tempo nell'unità "lotto1".

Le eventuali differenze di valore tra i lotti dovrebbero essere corrisposte in denaro dal soggetto che avrà assegnato il lotto di maggior valore nei confronti di chi prende quello di valore inferiore.

Si ricorda che il costo per redigere il frazionamento in Comune e al catasto urbano per la creazione dei due garage è stimato a corpo onnicomprensivo delle spese di presentazione in €1.500,00 (millecinquecentoeuro/00) oltre IVA e cassa.

