



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA

contro

N. Gen. Rep. 77/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.T.U. Incaricato: Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 23/01/2015 il Dr Roberto Laudenzi nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto, con invito a comparire all'Udienza del 23/03/2015 per il conferimento dell'Incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito e quindi riceveva il seguente

QUESITO

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al



N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali

Cause in corso

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di



manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.



3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. DEPOSITI la perizia in numero di tre copie oltre l'originale, copie complete dei relativi allegati;

5. SEGNALI tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

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



Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 45 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 della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 01/10/2014 dal Dott. Giuseppe Tucci, notaio con studio in Grosseto.

Procedevo poi agli accessi presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Spoleto per l'acquisizione della documentazione catastale e autorizzativa ritenuta necessaria.

Elenco dei beni pignorati

a. Fabbricato in Comune di Spoleto, via G. Marconi, in Catasto dei fabbricati al:

- Fg 135 mappale 1224 sub 6 (ex 1224 sub 4) cat. D8
- Fg 135 mappale 1224 sub 7 (ex 1224 sub 4) cat. D8
- Fg 135 mappale 1224 sub 8 (ex 1224 sub 4) cat. D8

b. Porzione di fabbricato in Comune di Spoleto, angolo via G. Marconi –Via XXV Aprile in Catasto dei fabbricati al:

- Fg 135 mappale 421 sub 58 cat. C1
- Fg 135 mappale 421 sub 19 cat. C2

c. Appartamento di civile abitazione con due garages in Spoleto, Via G. Marconi in Catasto dei fabbricati al:

- Fg 135 mappale 421 sub 2438 sub 2 (ex 731 sub 2 – 732) cat. C1
- Fg 135 mappale 421 sub 2439 sub 2 (ex 731 sub 2 – 732) cat. C1



- Fg 135 mappale 421 sub 2433 sub 3 (ex 731 sub 2 – 732) cat. C1

d. Capannone in Spoleto, Località San Nicolò, in Catasto dei fabbricati al:

- Fg 123 mappale 774 cat. C3

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 23/05/2015 alle ore 9.30 dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec. (All. 1).

Nei termini fissati mi sono recato presso l'immobile colpito da pignoramento dove ho eseguito rilievi metrici e fotografici; vista la consistenza dei beni pignorati è stato necessario esperire un ulteriore sopralluogo in data 24/06/2015.

Successivamente, non essendo stati rinvenuti tutti i documenti attestanti la legittimità urbanistica dei beni è stata chiesta proroga sino al 15/12/2015 per il deposito della relazione e, in un secondo tempo, si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

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 n. 4 lotti funzionali, e precisamente:



Lotto n. 1

Fabbricato in Comune di Spoleto, via G. Marconi, in Catasto dei fabbricati al Fg n. 135 mappali n. 1224 sub 6 (ex 1224 sub 4), 1224 sub 7 (ex 1224 sub 4), 1224 sub 8 (ex 1224 sub 4)

Lotto n. 2

Porzione di fabbricato in Comune di Spoleto, angolo via G. Marconi –Via XXV Aprile in Catasto dei fabbricati al Fg 135 mappali 421 sub 58 e 421 sub 19

Lotto n. 3

Appartamento di civile abitazione con due garage in Spoleto, Via G. Marconi in Catasto dei fabbricati al Fg 135 mappali 421 sub 2438 sub 2 (ex 731 sub 2 – 732), 421 sub 2439 sub 2 (ex 731 sub 2 – 732), 421 sub 2433 sub 3 (ex 731 sub 2 – 732)

Lotto n. 4

Capannone in Spoleto, Località San Nicolò, in Catasto dei fabbricati al Fg 123 mappale 774

Motivazioni

- I. I lotti 1 e 2, anche se ubicati frontalmente, costituiscono due unità immobiliari autonome e vendibili separatamente;
- II. il lotto 3 anche se non molto distante dai lotti 1 e 2, ha destinazione residenziale e può essere commercializzata in modo autonomo;
- III. il lotto 4 è distante dagli altri lotti e costituisce unità reddituale autonoma.



LOTTO N. 1
Beni in Comune di Spoleto (Perugia), Via Guglielmo Marconi s. n. civ.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un complesso immobiliare, ubicato in Comune di Spoleto (PG), Via Guglielmo Marconi, destinato integralmente ad area vendita ed esposizione di mobili.



1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, in
 per la piena proprietà:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
135	1224	6	Via G. Marconi p. S1-T-1	D/8			€ 5.478,00
135	1224	7	Via G. Marconi p. 1	A/3	3	1,5 vani	€ 96,84
135	1224	8	Via G. Marconi p. T	C/2	3	39 mq	€ 24,17



1.3 Coerenze

Il bene pignorato confina ad Nord con il mappale in CT al fg 135 part. 2511, a Sud con i mappali in CT al fg 135 part. 185 - 186, ad Est con il mappale in CT al fg 135 part. 2510, ad ovest con i mappali in CT al fg 135 part 717 – 2641, salvo altri.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2014 (Registro Particolare 1343 – Registro Generale 1741) a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. (C.F. 01943160547) per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro gravante sulle seguenti unità immobiliari:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
135	1224	6	Via G. Marconi p. S1-T-1	D/8			€ 5.478,00
135	1224	7	Via G. Marconi p. 1	A/3	3	1,5 vani	€ 96,84
135	1224	8	Via G. Marconi p. T	C/2	3	39 mq	€ 24,17

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona: in zona prevalentemente residenziale, semicentrale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; i principali centri limitrofi



sono: centro capoluogo a Km 2.6; Perugia a Km 65

Collegamenti pubblici

ferrovia (km 0,3), aeroporto (km 55), bus (km 0.2).

2.3 Descrizione immobiliare analitica

Fabbricato elevato su tre livelli, di cui uno seminterrato, e corte pertinenziale esclusiva della superficie di mq 43,25.



L'accesso avviene mediante servitù apparente collocata sul mappale n. 186 in proprietà ad altra Ditta.

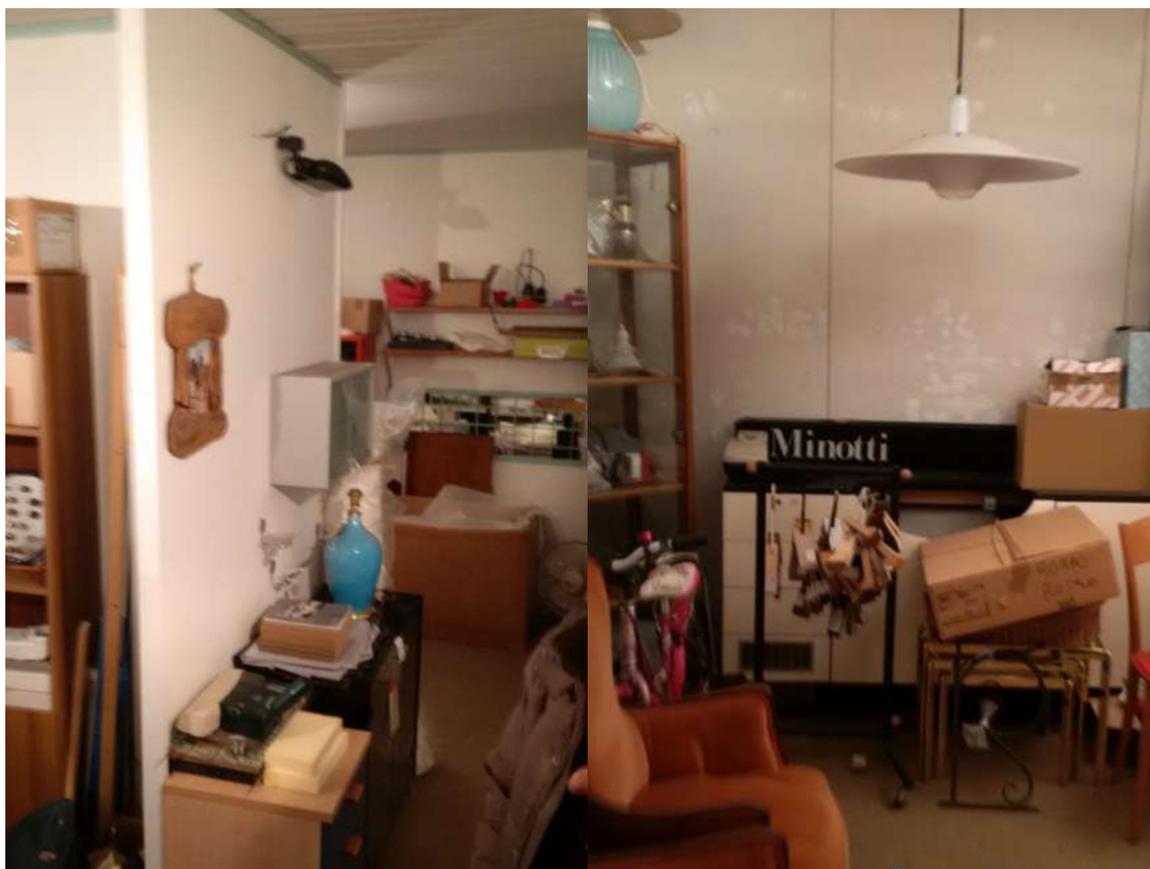


Presenta pareti intonacate e tinteggiate, in mediocre stato di conservazione, strutture orizzontali con solai tipo “sap”, strutture verticali in muratura portante.

L’immobile presenta la seguente suddivisione:

Piano Seminterrato

Accesso tramite scala collegata al piano terra su ampio magazzino, suddiviso da pareti mobili per una superficie di mq 70,6



I locali presentano pavimenti ricoperti da moquette in buono stato d’uso; presente l’impianto elettrico ma non quello termico.

Piano terra

Il piano terra è distribuito su quattro grandi saloni di cui uno destinato a falegnameria e gli altri, grazie a pareti mobili, ad esposizione.





I pavimenti sono parte in laminato e parte ingraniglia, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma, infissi in legno.

Il locale falegnameria non presenta rifiniture.



Al piano terra è collegato anche una cucina con bagno che, anche se classata autonomamente, è intrinsecamente legata alla destinazione commerciale.

Piano 1

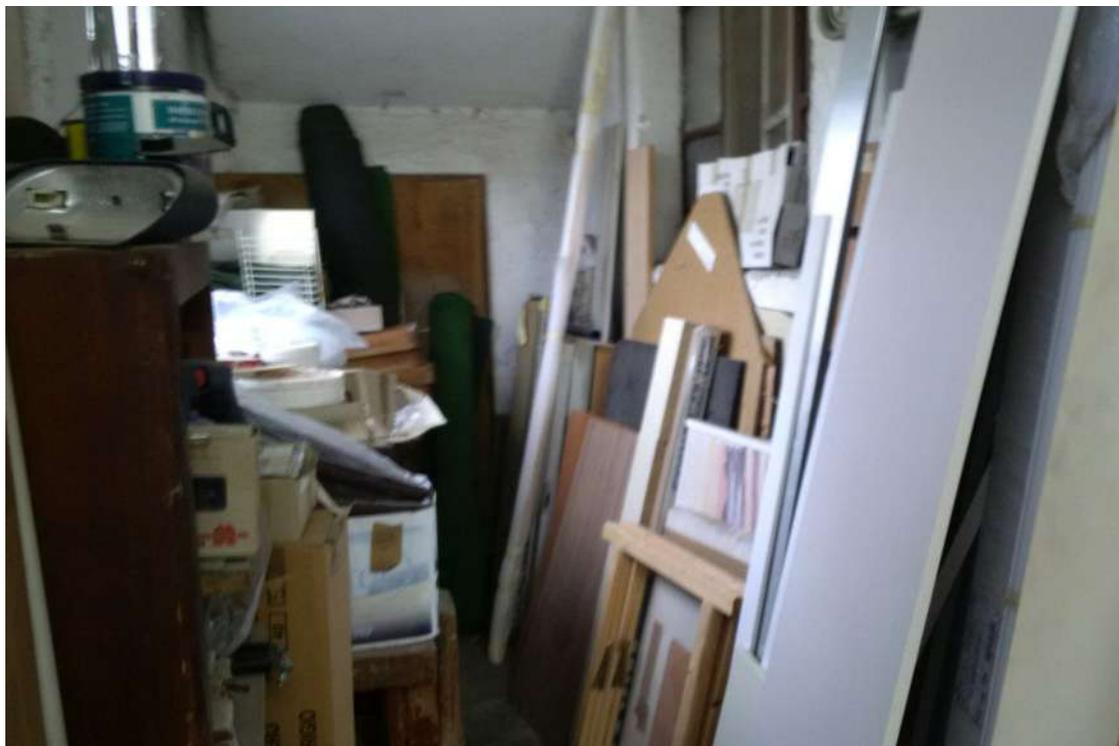
L'accesso è garantito da scala esterna a vista. L'intero piano è distribuito in due grandi locali, a loro volta suddivisi, grazie a parati mobili, in locali di esposizione dei



mobili con sovrastante controsoffitto. Pavimenti in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma, infissi in legno.



Completano il complesso alcuni portici e sottoscala, questi ultimi con mediocri rifiniture.



2.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> Pietra - mattoni	<i>(Condizioni)</i> sufficienti
Solai	<i>(Tipologia)</i> sap		<i>(Condizioni)</i> sufficiente
Copertura	<i>(Tipologia)</i> A falde		<i>(Condizioni)</i> Buone

2.3.2 Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	<i>(Tipologia)</i> Doppia anta a battente	<i>(materiale)</i> In legno
	<i>(protezione)</i> avvolgibili	<i>(Condizioni)</i> Buone
Infissi interni	Porte in legno tamburato	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> Buone



Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Intonacate e tinteggiate	<i>(condizioni):</i> sufficienti
Pavim. Interna:	<i>(materiale)</i> mattonelle di graniglia	<i>(condizioni):</i> mediocri
Rivestimento:	<i>(materiale)</i> mattonelle di ceramica	<i>(condizioni)</i> mediocri

2.3.3 Impianti

Antenna	no	Citofono	no
Gas	<i>(tipologia)</i> metano	<i>(note)</i>	
Elettrico	<i>(tipologia)</i> sottotraccia	<i>(tensione)</i> 220	
	<i>(condizioni)</i> mediocri	<i>(conformità)</i> conforme	
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> metallo	
	<i>(condizioni)</i> buone		
Termico:	<i>(tipologia)</i> termoconvettore	<i>(condizioni)</i> mediocri	
	<i>(condizioni)</i> mediocri	<i>(conformità)</i> conforme	

2.4 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia 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 (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Seminterrato	Esterna lorda	70,6	0,5	35,3
Commerciale p. T e 1	Esterna lorda	442,11	1	442,11
Falegnameria p. T	Esterna lorda	31,3	0,8	25,04
Residenziale	Esterna lorda	11	1	11
Portici	Esterna lorda	22,98	0,25	5,745
Area pertinenziale	Esterna lorda	45,25	0,1	4,525
Vani sottoscala	Esterna lorda	11,2	0,1	1,12
Centrale termica	Esterna lorda	5,7	0,25	1,425
Totale superficie commerciale				526,26

3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuale proprietario:

Da epoca anteriore al ventennio per la piena proprietà in forza di costituzione di società con atto a rogito Notaio Marco Pirone del 25/09/1985 trascritto il 15/10/1985 ai nn. 2456/3252 di formalità

Dante Causa:

Precedenti proprietari:

4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali: //*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: //*

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

5.2.1. *Iscrizioni:*

(a) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 09/12/1994 rep. 28288, iscritta il 23/12/1994 ai numeri 709 di registro particolare e 4768 di registro generale.

Importo ipoteca: Lire 600.000.000 - Gravame riferito all'intero lotto Lire 300.000.000 estinguibile in anni 10.

(b) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Mediocredito dell'Umbria**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Giancarlo Antonioni in data 28/08/1996 rep. 244609, iscritta il 05/09/1996 ai numeri 418 di registro particolare e 3293 di registro generale.

Importo ipoteca: Lire 1.350.000.000 - Gravame riferito all'intero lotto Lire 500.000.000 estinguibile in anni 10.



(c) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 21/08/2002 rep. 50254, iscritta il 27/08/2002 ai numeri 696 di registro particolare e 3775 di registro generale.

Importo ipoteca: € 800.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 400.000,00 estinguibile in anni 15.

(d) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 21/08/2002 rep. 50255, iscritta il 27/08/2002 ai numeri 697 di registro particolare e 3775 di registro generale.

Importo ipoteca: € 420.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 210.000,00 estinguibile in anni 15.

(e) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 14/02/2006 rep. 64793, iscritta il 18/02/2006 ai numeri 305 di registro particolare e 1005 di registro generale.

Importo ipoteca: € 1.750.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 875.000,00 estinguibile in anni 15.



5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare

trascritto il 28/04/2014 ai nn. 1343/1741 di formalità a favore di **Casse di Risparmio dell'Umbria Spa**, a carico di gravante sull'intero lotto.

5.2.3. *Altre trascrizioni: //*

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso: //*

6 Vincoli di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0
Vincoli o dotazioni condominiali:	0

7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Nessun vincolo demaniale trascritto

7.2 Usi civici

Nel Comune di Spoleto non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia

8.1 Conformità catastale

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi



8.2 Conformità urbanistico edilizia

Immobile realizzato in epoca antecedente il 1 settembre 1967; non è stato rintracciato nessun altro atto autorizzativo e certificato di agibilità (all. 5)

L'immobile è attualmente conforme allo strumento urbanistico vigente.

9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello comparativo per punti di merito.

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.

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

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto.

Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento,



ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (Ki) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il Valore di mercato sarà così pari a $V_{max} * K_i$ dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

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 simili a quelli in oggetto.

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

9.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;
Borsa Immobiliare dell'Umbria;
Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

9.3 Esame Comparazioni di mercato

DATI RISCONTRATI SUL MERCATO- COMPARAZIONE MASSIMA



Segmento di mercato	Tipologia	indirizzo	
simile	commerciale	Via limitrofa (ca 300 mt)	
destinazione	Superficie	coefficiente di parametrizzazione	Superficie parametrata
commerciale	70	1	70
Superficie commerciale			70
Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo al mq	arrotondato a
€ 130.000,00	70	€ 1.857,14	€ 1.850,00

9.4 Stima per punti di merito

9.4.1 Individuazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristiche	Ki immobile di riferimento	Ki immobile in stima
Pos. Estrinseche	0,3	0,23
Pos. Intrinseche	0,3	0,1
Tecnologiche	0,3	0,1
Produttive	0,1	0,05
TOTALE	1	0,48

9.4.2 Stima

Descrizione	Superficie commerciale mq	Prezzo base	Coefficiente Ki	Valore di stima
Complesso	526,26	1850	0,48	€ 467.318,88
Valore di stima arrotondato				€ 467.000,00

10 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Valore di stima		€ 467.000,00
Detrazioni	%	importo
presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	€ -
assenza di garanzia per vizi	10%	€ 46.700,00
altro	0	€ -
Totale detrazioni		€ 46.700,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 420.300,00



LOTTO N. 2
Beni in Comune di Spoleto (PG), Angolo Via Marconi con Via XXV aprile S.n. civ.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un complesso immobiliare, ubicato a Spoleto (PG), all'angolo fra Via Guglielmo Marconi e via XXV Aprile, con ingressi da entrambe le vie.



1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, in per la piena proprietà:

Fg.	Part.lla	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
135	421	58	Via XXV Aprile p. T	C/1	10	157 mq	188 mq	€ 2.643,33
135	421	19	Via G. Marconi p. S1	C/2	7	137 mq	152 mq	€ 176,89



1.3 Coerenze

Il bene pignorato confina ad Nord con Via Guglielmo Marconi, il mappale in CT al fg 135 part. 2511, a Sud e ad ovest con Via XXV aprile, ad Est con il mappale in CT al fg 135 part. 585, salvo altri.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2014 (Registro Particolare 1343 – Registro Generale 1741) a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. (C.F. 01943160547) per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro gravante sulle seguenti unità immobiliari:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
135	421	58	Via XXV Aprile p. T	C/1	10	157 mq	188 mq	€ 2.643,33
135	421	19	Via G. Marconi p. S1	C/2	7	137 mq	152 mq	€ 176,89

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona: in zona prevalentemente residenziale, semicentrale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; i principali centri limitrofi sono: centro capoluogo a Km 2.6; Perugia a Km 65

Collegamenti pubblici ferrovia (km 0,3), aeroporto (km 55), bus (km 0.2).



2.3 Descrizione immobiliare analitica

La proprietà pignorata è rappresentata da un locale commerciale al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato, il tutto inserito in una palazzina elevata su tre livelli fuori terra.

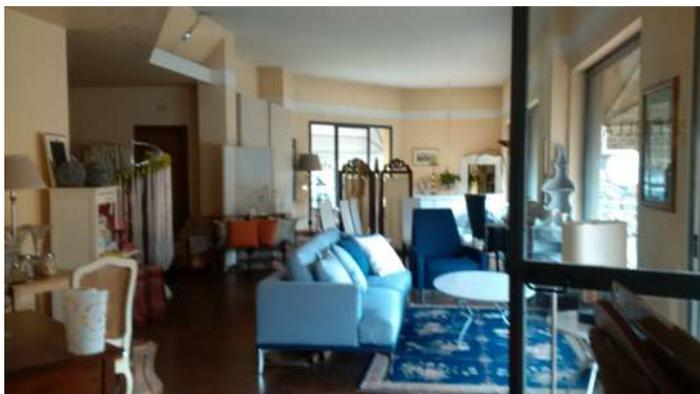
La struttura è in cemento armato con facciate intonacate e tinteggiate, in buono stato di conservazione, strutture orizzontali con solai in laterocemento.

L'accesso al locale avviene sia da Via XXV Aprile che da Via Guglielmo Marconi.

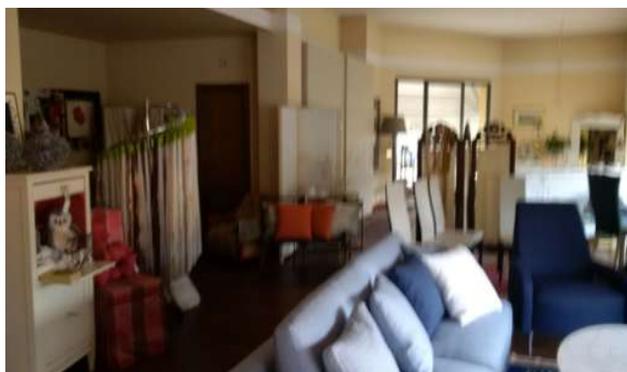
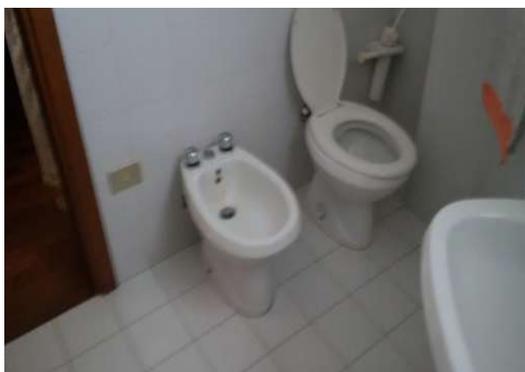


L'immobile presenta la seguente suddivisione:

Piano terra rialzato

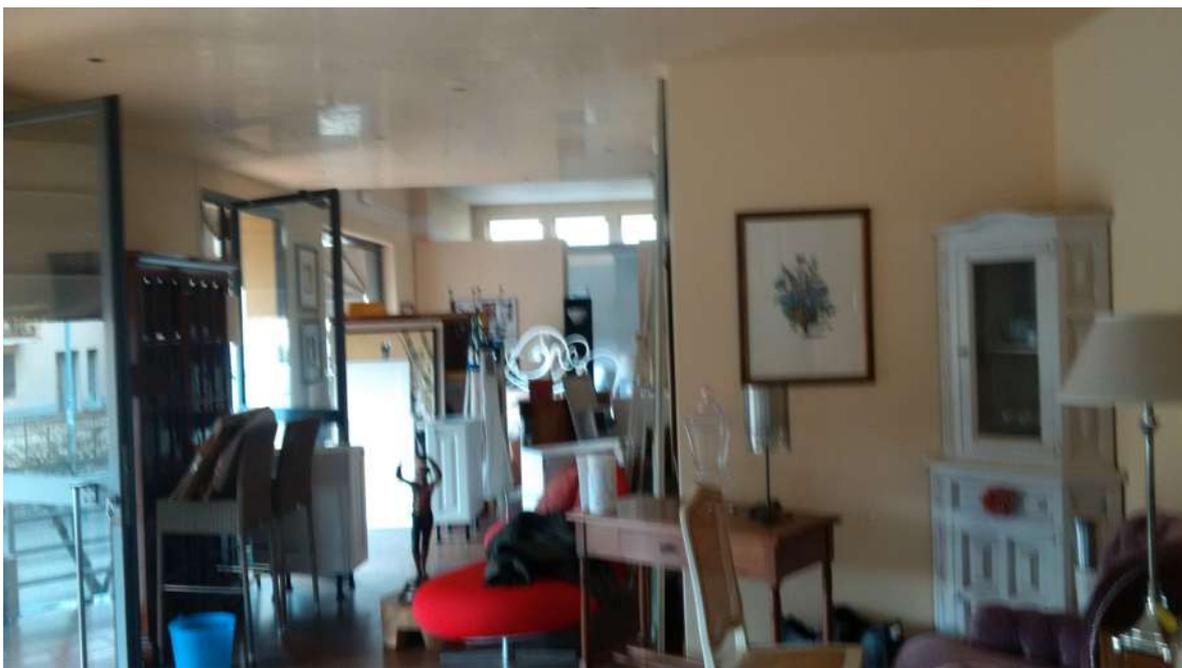


Ampio locale vendita con annesso bagno; L'accesso su via Marconi presenta n. 7 vetrine con terrazzo antistante di proprietà esclusiva.



I pavimenti sono in laminato, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma, impianto riscaldamento con termoconvettore, infissi in ferro.





Piano S1

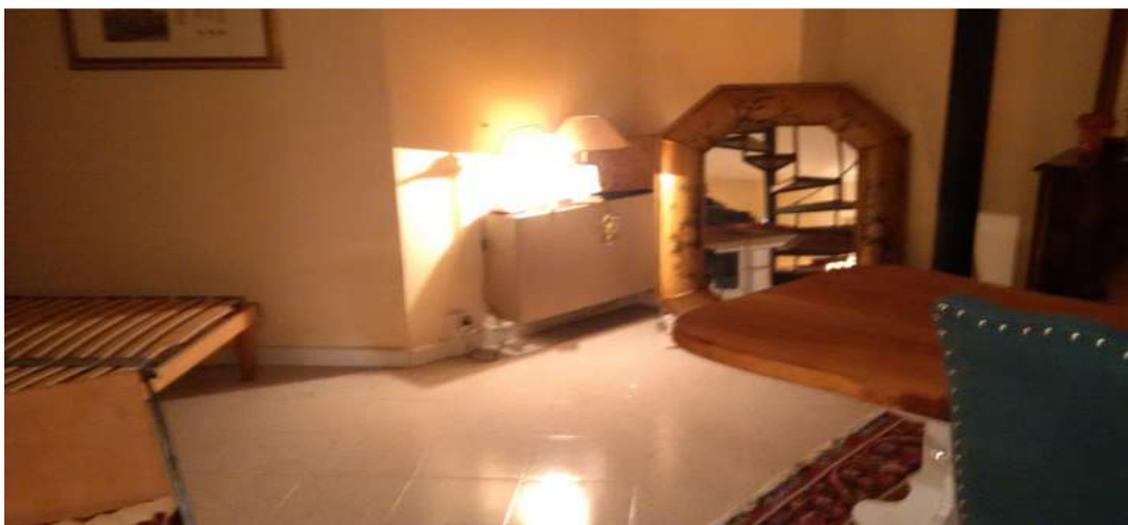
Ampio locale magazzino collegato al negozio mediante scala interna e all'esterno tramite porta che si apre su rampa carrabile.

Pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma, impianto riscaldamento con termoconvettori, infissi in ferro.





(porta che apre sulla rampa carrabile)



2.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Cemento armato
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> Cemento armato	<i>(materiale)</i> calcestruzzo	<i>(Condizioni)</i> ottime
Solai	<i>(Tipologia)</i> laterocemento		<i>(Condizioni)</i> ottime



Copertura	<i>(Tipologia)</i> A falde	<i>(Condizioni)</i> Buone
------------------	-------------------------------	------------------------------

2.3.2 Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	<i>(Tipologia)</i> Doppia anta a battente	<i>(materiale)</i> In ferro
	<i>(protezione)</i> //	<i>(Condizioni)</i> //
Infissi interni	Porte in legno tamburato	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> Buone
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Intonacate e tinteggiate	<i>(condizioni):</i> Buone
Pavim. Interna:	<i>(materiale)</i> Laminato/monocottura	<i>(condizioni):</i> Buone
Rivestimento:	<i>(materiale)</i> mattonelle di ceramica	<i>(condizioni)</i> Buone

2.3.3 Impianti

Antenna	Si	Citofono	No
Gas	<i>(tipologia)</i> //	<i>(note)</i>	
Elettrico	<i>(tipologia)</i> sottotraccia	<i>(tensione)</i> 220	
	<i>(condizioni)</i> ottime	<i>(conformità)</i> conforme	
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> metallo	
	<i>(condizioni)</i> buone		
Termico:	<i>(tipologia)</i> termoconvettore	<i>(condizioni)</i> Buone	
		<i>(conformità)</i> conforme	

2.4 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia 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 (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Negozi p. T	Esterna lorda	176,00	1	176,00
Terrazzo negozio	Esterna lorda	82,00	0,15	12,30
Magazzino p. S1	Esterna lorda	152	0,75	114,00
Totale superficie parametrata				302,30

3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuale proprietario, da epoca antecedente il ventennio,:

per la piena proprietà

proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Pirone del 16/06/1992 rep. 21551, trascritto a Spoleto il 15/07/1992 ai nn. 2539/3174 di formalità

Dante Causa: con sede in Spoleto



4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale://*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: //*

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

5.2.1. *Iscrizioni:*

(a) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Mediocredito dell'Umbria**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Giancarlo Antonioni in data 28/08/1996 rep. 244609, iscritta il 05/09/1996 ai numeri 418 di registro particolare e 3293 di registro generale.

Importo ipoteca: Lire 1.350.000.000 - Gravame riferito all'intero lotto Lire 500.000.000 estinguibile in anni 10.

(b) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 21/08/2002 rep. 50254, iscritta il 27/08/2002 ai numeri 696 di registro particolare e 3775 di registro generale.



Importo ipoteca: € 800.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 400.000,00 estinguibile in anni 15.

(c) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 21/08/2002 rep. 50255, iscritta il 27/08/2002 ai numeri 697 di registro particolare e 3775 di registro generale. Importo ipoteca: € 420.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 210.000,00 estinguibile in anni 15.

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare

trascritto il 28/04/2014 ai nn. 1343/1741 di formalità a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa, a carico di _____ gravante sull'intero lotto.

5.2.3. *Altre trascrizioni: //*

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso: //*

6 Vincoli di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0
Vincoli o dotazioni condominiali:	0



7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Nessun vincolo demaniale trascritto

7.2 Usi civici

Nel Comune di Spoleto non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8 Giudizio di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

8.1 *Conformità catastale:*

Planimetrie conformi allo stato dei luoghi

8.2 *Conformità urbanistico edilizia*

Nonostante la richiesta di accesso agli atti del Comune di Spoleto non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia (all. 9).

Da indagine svolte è possibile comunque accertare la legittimità urbanistica dell'immobile ma non la conformità al progetto approvato in quanto non rinvenuto.

9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello comparativo per punti di merito.

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.

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

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.



Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto. Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento, ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (Ki) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il Valore di mercato sarà così pari a $V_{max} * K_i$ dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

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 simili a quelli in oggetto.

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



9.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Perugia;
Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

9.3 Esame Comparazioni di mercato

DATI RISCONTRATI SUL MERCATO- COMPARAZIONE MASSIMA

Segmento di mercato	Tipologia	indirizzo	
simile	commerciale	Via limitrofa (ca 300 mt)	
destinazione	Superficie	coefficiente di parametrizzazione	Superficie parametrata
commerciale	70	1	70
Superficie commerciale			70
Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo al mq	arrotondato a
€ 130.000,00	70	€ 1.857,14	€ 1.850,00

9.4 Stima per punti di merito

9.4.1 Individuazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristiche	Ki immobile di riferimento	Ki immobile in stima
Pos. Estrinseche	0,3	0,2
Pos. Intrinseche	0,3	0,21
Tecnologiche	0,3	0,25
Produttive	0,1	0,1
TOTALE	1	0,76

9.4.2 Stima

Descrizione	Superficie commerciale mq	Prezzo base	Coefficiente Ki	Valore di stima
Complesso	302,3	1850	0,76	€ 425.033,80
Valore di stima arrotondato				€ 425.000,00



10 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Valore di stima		€ 425.000,00
Detrazioni	%	importo
presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	€ -
assenza di garanzia per vizi	10%	€ 42.500,00
altro	0	€ -
Totale detrazioni		€ 42.500,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 382.500,00



LOTTO N. 3
Beni in Comune di Spoleto (Perugia), Via Guglielmo Marconi n. civ.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di una civile abitazione con annessi garage, in Via Guglielmo Marconi civico n. .



1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, in per la piena proprietà:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
135	2438	2	Via G. Marconi n. 41 p. T-1	A/2	5	6 vani	Mq 128	€ 712,71
135	2439	2	Via G. Marconi n. 41 p. T	C/6	12	11 mq	Mq 13	€ 24,43
135	2439	3	Via G. Marconi n. 41 p. T	C/6	12	15 mq	Mq 16	€ 33,31

1.3 Coerenze

Il bene pignorato confina ad Nord con Via Marconi, a sud con i mappali in CT al fg 135 part. 2440 e 2553, ad Est con il mappale in CT al fg 135 part. 253, ad ovest con Via Gramsci, salvo altri.



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2014 (Registro Particolare 1343 – Registro Generale 1741) a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. (C.F. 01943160547) per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro gravante sulle seguenti unità immobiliari:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
135	2438	2	Via G. Marconi n. 41 p. T-1	A/2	5	6 vani	Mq 128	€ 712,71
135	2439	2	Via G. Marconi n. 41 p. T	C/6	12	11 mq	Mq 13	€ 24,43
135	2439	3	Via G. Marconi n. 41 p. T	C/6	12	15 mq	Mq 16	€ 33,31

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona: in zona prevalentemente residenziale, semicentrale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; i principali centri limitrofi sono: centro capoluogo a Km 2.6; Perugia a Km 65

Collegamenti pubblici ferrovia (km 0,3), aeroporto (km 55), bus (km 0.2).

2.3 Descrizione immobiliare analitica

Porzione di fabbricato residenziale elevato su due livelli, con corte pertinenziale esclusiva della superficie di mq 224 dove insistono due garage con ingresso da Via



Gramsci.



Presenta pareti intonacate e tinteggiate, in ottimo stato di conservazione, strutture orizzontali con solai tipo “sap”, strutture verticali in muratura portante.

L'immobile presenta la seguente suddivisione:

Abitazione

Ingresso al piano terra con vano scala da cui si sale al piano 1[^] suddiviso in disimpegno, sala da pranzo/soggiorno con camino, angolo cottura, bagno, due camere da letto e cabina armadio.



Il soggiorno affaccia su un ampio e panoramico terrazzo

I locali presentano pavimenti in marmo in buono stato d'uso; pareti al civile tinteggiate; presente l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a termosifone alimentato a metano.







La zona notte è collegata internamente, mediante scala a vista, ad una mansarda abitabile, di recente ristrutturazione, distribuita su unico ambiente oltre al bagno.

I pavimenti sono in laminato.





Completa la consistenza una piccola corte destinata a giardino privato con due garage su separato corpo di fabbrica a cui si accede pedonalmente dalla corte e con l'auto dall'adiacente Via Gramsci.





2.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Non verificabile
-------------------	------------------------------------	---	--



Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> Pietra - mattoni	<i>(Condizioni)</i> buone
Solai	<i>(Tipologia)</i> Sap e acciaio		<i>(Condizioni)</i> buone
Copertura	<i>(Tipologia)</i> A falde		<i>(Condizioni)</i> buone

2.3.2 Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	<i>(Tipologia)</i> Doppia anta a battente	<i>(materiale)</i> In legno
	<i>(protezione)</i> Persiana romana	<i>(Condizioni)</i> Buone
Infissi interni	Porte in legno tamburato	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> buone
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Intonacate e tinteggiate	<i>(condizioni):</i> buone
Pavim. Interna:	<i>(materiale)</i> mattonelle di marmo	<i>(condizioni):</i> buone
Rivestimento:	<i>(materiale)</i> mattonelle di ceramica	<i>(condizioni)</i> buone

2.3.3 Impianti

Antenna	Si	Citofono	no
Gas	<i>(tipologia)</i> metano	<i>(note)</i>	
Elettrico	<i>(tipologia)</i> sottotraccia	<i>(tensione)</i> 220	
	<i>(condizioni)</i> buono	<i>(conformità)</i> conforme	
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Metallo - pvc	
	<i>(condizioni)</i> buone		
Termico:	<i>(tipologia)</i> termosifone	<i>(condizioni)</i> buone	
		<i>(conformità)</i> conforme	

2.4 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 (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Abitazione	Esterna lorda	120,20	1	120,20
Mansarda	Esterna lorda	108,00	0,65	70,20
Garage	Esterna lorda	29	0,35	10,15
Corte fino a mq 100	Catastale	100	0,10	10
Corte oltre mq 100	Catastale	124	0,02	2,48
Totale superficie commerciale				213,03

3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuale proprietario:

Da epoca anteriore al ventennio per la piena proprietà in forza di compravendita con atto a rogito Notaio Filomena Vinci del 11/02/1976 rep. 117860 trascritto a



Spoletto il 26/02/1976 ai nn. 499 di formalità

Dante Causa:

4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore con la propria famiglia.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali: //*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: //*

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

5.2.1. *Iscrizioni:*

(a) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Mediocredito dell'Umbria**,

a carico di _____ con atto a rogito Notaio

Giancarlo Antonioni in data 28/08/1996 rep. 244609, iscritta il 05/09/1996

ai numeri 418 di registro particolare e 3293 di registro generale.

Importo ipoteca: Lire 1.350.000.000 - Gravame riferito all'intero lotto Lire

500.000.000 estinguibile in anni 10.

(b) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca dell'Umbria 1462**



Spa Spa, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 30/03/2005 rep. 61316, iscritta il 08/04/2005 ai numeri 193 di registro particolare e 1749 di registro generale.

Importo ipoteca: € 330.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 165.000,00 estinguibile in anni 7.

(c) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 14/02/2006 rep. 64792, iscritta il 18/02/2006 ai numeri 304 di registro particolare e 1005 di registro generale.

Importo ipoteca: € 1.750.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 875.000,00 estinguibile in anni 15

(d) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di Spoleto Spa**, a carico di _____ con atto a rogito Notaio Marco Pirone in data 14/02/2006 rep. 64793, iscritta il 18/02/2006 ai numeri 305 di registro particolare e 1005 di registro generale.

Importo ipoteca: € 1.750.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto € 875.000,00 estinguibile in anni 15.

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare

trascritto il 28/04/2014 ai nn. 1343/1741 di formalità a favore di **Casse di**



Risparmio dell'Umbria Spa, a carico gravante sull'intero lotto.

5.2.3. *Altre trascrizioni: //*

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso: //*

6 Vincoli di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0
Vincoli o dotazioni condominiali:	0

7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Nessun vincolo demaniale trascritto

7.2 Usi civici

Nel Comune di Spoleto non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia

8.1 Conformità catastale

La planimetria catastale non è aggiornata con i lavori eseguiti nel 2008/2009 che hanno portato al recupero di un sottotetto trasformandolo in mansarda abitabile.

I costi necessari alla sanatoria sono stimati in € 2.500,00

8.2 Conformità urbanistico edilizia



Immobile realizzato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 e ristrutturato con Permesso di Costruire n. 22420 del 04/11/2008 a seguito di Concessione contributiva per il Sisma del 1998 autorizzata con Determina Dirigenziale n. 1784 del 17/11/2008 Edificio n. 1183 (planimetrie in all. n. 13).

L'immobile è attualmente conforme allo strumento urbanistico vigente.

9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello comparativo per punti di merito.

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.

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

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto.

Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento,



ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (Ki) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il Valore di mercato sarà così pari a $V_{max} * K_i$ dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

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 simili a quelli in oggetto.

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

9.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia; Borsa Immobiliare dell'Umbria.

9.3 Esame Comparazioni di mercato

DATI RISCONTRATI SUL MERCATO- COMPARAZIONE MASSIMA

Segmento di mercato	Tipologia	indirizzo	
simile	commerciale	Via limitrofa (ca 300 mt)	
destinazione	Superficie	coefficiente di parametrizzazione	Superficie parametrata
Abitazione	145	1	145
Giardino	1500	0,01	15
Superficie commerciale			160
Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo al mq	arrotondato a
€ 250.000,00	160	€ 1.562,50	€ 1.560,00



9.4 Stima per punti di merito

9.4.1 Individuazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristiche	Ki immobile di riferimento	Ki immobile in stima
Pos. Estrinseche	0,3	0,3
Pos. Intrinseche	0,3	0,29
Tecnologiche	0,3	0,3
Pertinenze	0,1	0,08
TOTALE	1	0,97

9.4.2 Stima

Descrizione	Superficie commerciale mq	Prezzo base	Coefficiente Ki	Valore di stima
Complesso	213,03	1560	0,97	€ 322.357,00
Valore di stima arrotondato				€ 322.000,00

10 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

valore di stima		€ 322.000,00
Detrazioni	%	importo
Sanatoria catastale		€ 2.500,00
assenza di garanzia per vizi	5%	€ 16.100,00
altro	0	€ -
Totale detrazioni		€ 18.600,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 303.400,00



LOTTO N. 4
Beni in Comune di Spoleto (Perugia), Loc. San Nicolò, Via dei Carrozzeri s.n.c.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un capannone ad uso laboratorio artigianale con magazzino, in Loc. San Nicolò, Via dei Carrozzeri senza civico.



1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, in per i diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e per i diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
123	774		Loc. San Nicolò, P. T-1 -2	C/3	6	394 mq	404 mq	€ 610,45

Il fabbricato ricade su area di ente urbano in CT al Fg 123 mapp. 774 di mq 1215

1.3 Coerenze

Il bene pignorato confina a Nord con Strada di lottizzazione, a sud con Via dei Carrozzeri, ad ovest con il mappale in CT al fg 123 part. 776, ad Est con il mappale in CT al fg 123 part. 861, salvo altri.



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2014 (Registro Particolare 1343 – Registro Generale 1741) a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. (C.F. 01943160547) per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro, gravante sulle seguenti unità

immobiliari:

Fg.	Part.IIIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
123	774		Loc. San Nicolò, P. T-1 -2	C/3	6	394 mq	404 mq	€ 610,45

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.2 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona: in zona prevalentemente artigianale, periferica a traffico contenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente artigianali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: centro capoluogo a Km 2.8; Perugia a Km 69

Collegamenti pubblici ferrovia (km 2,6), aeroporto (km 59), bus (km 0.2).

2.3 Descrizione immobiliare analitica

Fabbricato artigianale elevato su due livelli, con corte pertinenziale esclusiva della superficie di mq 1215 con ingresso sia da Via dei Carrozzeri che dalla retrostante



strada di lottizzazione.



La struttura portante è in blocchi di tufo non intonacati con copertura piana.



L'area è interamente recintata; nella zona anteriore, con affaccio su Via dei Carrozzeri, il piazzale è realizzato in battuto di cemento industriale mentre sul retro



e sui lati è inerbito.



L'immobile, al piano terra, è distribuito su un open space destinato a laboratorio oltre a piccolo magazzino e servizi con magazzino al piano soppalco ed esposizione al piano superiore.



I locali presentano pavimenti in mattonelle di ceramica in buono stato d'uso; pareti intonacate e tinteggiate; è presente l'impianto elettrico e idrico, assente il riscaldamento.





2.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> tufo	<i>(Condizioni)</i> buone
Solai	<i>(Tipologia)</i> Gettato in opera		<i>(Condizioni)</i> buone
Copertura	<i>(Tipologia)</i> Piana		<i>(Condizioni)</i> buone

2.3.2 Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	<i>(Tipologia)</i> Vasistas – Anta a battente	<i>(materiale)</i> In ferro
	<i>(protezione)</i>	<i>(Condizioni)</i> mediocri
Infissi interni	In legno	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Piana	<i>(condizioni):</i> buone
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Non intonacate	<i>(condizioni):</i> mediocri
Pavim. Interna:	<i>(materiale)</i> Piastrille di ceramica	<i>(condizioni):</i> sufficiente
Rivestimento:	<i>(materiale)</i> mattonelle di ceramica	<i>(condizioni)</i> mediocri



2.3.3 Impianti

Antenna	No	Citofono	No
Gas	(tipologia) //	(note) //	
Elettrico	(tipologia) sottotraccia	(tensione) 220	
	(condizioni) Buone	(conformità) Non accertabile	
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) metallo	
	(condizioni) buone		

2.4 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenda 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 (cantine, posti auto coperti e



scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

La superficie catastale dell'immobile è di mq 404

3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuale proprietario:

- **Da epoca anteriore al ventennio** per la piena proprietà in forza di compravendita con atto a rogito Notaio Filomena Vinci del 20/03/1978 rep. 122268 trascritto a Spoleto il 10/04/1978 ai nn. 933/1003 di formalità.

Dante Causa:

4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali: //*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: //*

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

5.2.1. *Iscrizioni:*



(a) **Ipoteca volontaria (Attiva)**

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca dell'Umbria 1462**

Spa Spa, a carico di

con atto a rogito

Notaio Marco Pirone in data 08/07/2004 rep. 58499, iscritta il 16/07/2004

ai numeri 724 di registro particolare e 3345 di registro generale.

Importo ipoteca: € 500.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto €

250.000,00 estinguibile in anni 7.

Ipoteca volontaria (Attiva)

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di**

Spoletto Spa, a carico di

con atto a

(b) rogito Notaio Marco Pirone in data 14/02/2006 rep. 64792, iscritta il

18/02/2006 ai numeri 304 di registro particolare e 1005 di registro

generale.

Importo ipoteca: € 1.750.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto €

875.000,00 estinguibile in anni 15

Ipoteca volontaria (Attiva)

derivante da atto di mutuo fondiario a favore di **Banca Popolare di**

Spoletto Spa, a carico di

con atto a

(c) rogito Notaio Marco Pirone in data 14/02/2006 rep. 64793, iscritta il

18/02/2006 ai numeri 305 di registro particolare e 1005 di registro

generale.

Importo ipoteca: € 1.750.000,00 - Gravame riferito all'intero lotto €

875.000,00 estinguibile in anni 15.

5.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento immobiliare

trascritto il 28/04/2014 ai nn. 1343/1741 di formalità a favore di **Casse di Risparmio dell'Umbria Spa**, a carico di gravante sull'intero lotto.

5.2.3. *Altre trascrizioni: //*

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso: //*

6 Vincoli di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0
Vincoli o dotazioni condominiali:	0

7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Nessun vincolo demaniale trascritto

7.2 Usi civici

Nel Comune di Spoleto non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia

8.1 Conformità catastale

Le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi

8.2 Conformità urbanistico edilizia



Immobile realizzato in epoca antecedente il 1 settembre 1967; non risulta nessuna pratica edilizia dopo tale data (all. n.17).

L'immobile è attualmente conforme allo strumento urbanistico vigente.

9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

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

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 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.

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

Si è proceduto alla stima impiegando il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile oggetto di valutazione; l'IVS



chiarisce che questo procedimento possa essere utilizzato sia nella stima del valore di mercato che in altri tipi di valutazione e si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale.

Si procede pertanto alla:

- Determinazione del reddito da capitalizzare
- Individuazione del saggio
- Determinazione del valore

9.2 Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Borsa immobiliare dell'Umbria.

9.3 Determinazione del reddito da capitalizzare

Il canone di mercato rappresenta l'importo in valuta che si stima debba essere corrisposto per ottenere in uso uno specifico immobile, alla data di perizia, da parti entrambe non condizionate, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di commercializzazione, durante la quale ambedue le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nella determinazione si tiene conto della consistenza dell'immobile e della reale possibilità di riuso.

Il segmento immobiliare nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima non risulta essere molto attivo nel mercato; i canoni di locazione mensile individuati si collocano in un range ricompreso fra € 1,5 e 3 al mq; per l'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter applicare un valore medio di € 2,25 al mq/mese.



Canone annuo = € 2,25 x superficie x mesi 12

$$€ 2,25 \times mq 404 \times 12 = € 10.908,00$$

9.4 Individuazione del più probabile Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Non va confuso con il tasso d'interesse, che è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio indifferenziato, mentre il saggio di capitalizzazione rappresenta il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato.

Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato.

Si opera per confronto diretto con la formula:

$$r = \frac{\sum R}{\sum V} \times 100$$

dove:

R = sommatoria redditi dei beni comparabili

V = sommatoria valori dei beni comparabili

Si tratta di valori desunti da una rilevazione di un adeguato campione di compravendite di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato che ha portato ad un tasso del 5,5%.

9.5 Stima

Si procede alla determinazione convertendo il canone annuo dell'immobile direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula:

$$V = \frac{Rn}{r}$$

dove:

Rn= reddito normale annuo (canone lordo annuo)

r = saggio di capitalizzazione

Che nel caso di stima si traduce in



$$V = \frac{€ 10.908,00}{0.055}$$

V= 198.327,27 che si arrotonda in € 198.000,00

10 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Valore di stima		€ 198.000,00
Detrazioni	%	importo
Sanatoria catastale		
assenza di garanzia per vizi	10%	€ 19.800,00
altro	0	€ -
Totale detrazioni		€ 19.800,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 178.200,00



CONCLUSIONI

Avendo portato a termine l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione riassumendo i valori individuati suddivisi per lotto:

	Valore di mercato	Prezzo base d'asta proposto
Lotto 1	€ 467.000,00	€ 420.300,00
Lotto 2	€ 425.000,00	€ 382.500,00
Lotto 3	€ 322.000,00	€ 303.400,00
Lotto 4	€ 198.000,00	€ 178.200,00

Montefalco 10 gennaio 2016

Con osservanza

L'Esperto

Massimo Moncelli

