



**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

procedura promossa da:  
**BOEMI GIUSEPPE**  
**E**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

**R.G.E. 658/2011 (procedure riunite 38/2011-263/2012)**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. FRANCESCA ALTRUI**

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: MARCO CHERUBINO ORSINI*  
*iscritto all'Albo Periti Agrari e P.A. Laureati della provincia di Perugia al N. 459*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia*  
*CF: RSNMACC64H05G478Z*  
*con studio in PERUGIA (PG) VIA MARIO ANGELONI, 43A*  
*telefono: 0755011596 fax: 0755019014*  
*email: orsini@valutatorieuropei.it (pec): orsini@pec.valutatorieuropei.it*





Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesca Altrui

Con provvedimento del 13/08/2014 (All. 1) la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Marco Cherubino Orsini, libero professionista iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia con il n. 459, con invito a comparire all'Udienza del 29/09/2014 per il conferimento dell'Incarico.

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

#### 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 fascioletti 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

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





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 alcunchè 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

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





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 definita 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.

*Esperto*

*Per. Agr. Marco Cherubino Orsini*





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.

### OPERAZIONI PERITALI

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. riscontrandone la regolarità; in conseguenza di ciò ho proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 15 settembre 2014 dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec (All. 2).

Nei termini fissati ho eseguito l'accesso all'immobile provvedendo ai rilievi tecnici e in seguito alle verifiche urbanistiche ed ipo-catastali.

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

La valutazione dei beni sottoposti a procedura, comporta la loro suddivisioni in lotti omogenei e facilmente vendibili, la formazione di questi tiene conto delle procedure esecutive, inizialmente autonome, poi riunite in unica procedura, la tabella sotto riportata riassume la suddivisione indicandone anche le procedure.

LOTTO	PROCEDURA	FOGLIO	MAPPALI
1	38/11 - 658/11	202	357/9 461/8 GRAFFATE
		202	461/5
2	658/11	202	357/8
3	658/11 -263/2012	259	81/6
4	658/11	259	81/2 - 81/3
5	658/11 -263/2012	259	81/4 - 81/5
6	658/11	221	32
7	658/11	241	69 - 71
8	658/11	213	262 - 466

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





## LOTTO 1

### Beni in Comune di Foligno (PG), Via Del Campanile n.3

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Via Del Campanile civ. n. 3; per la piena proprietà in capo a  
... presentato da ufficio con lastrico solare, della superficie commerciale di mq 90,50  
e lastrico solare della superficie di mq 36,60 a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale  
complessiva di mq. 101,45. (All.3-4-5)

Nell'atto di pignoramento, l'immobile è identificato correttamente.

Per l'esatta indicazione delle consistenze si rimanda al cap. 8.

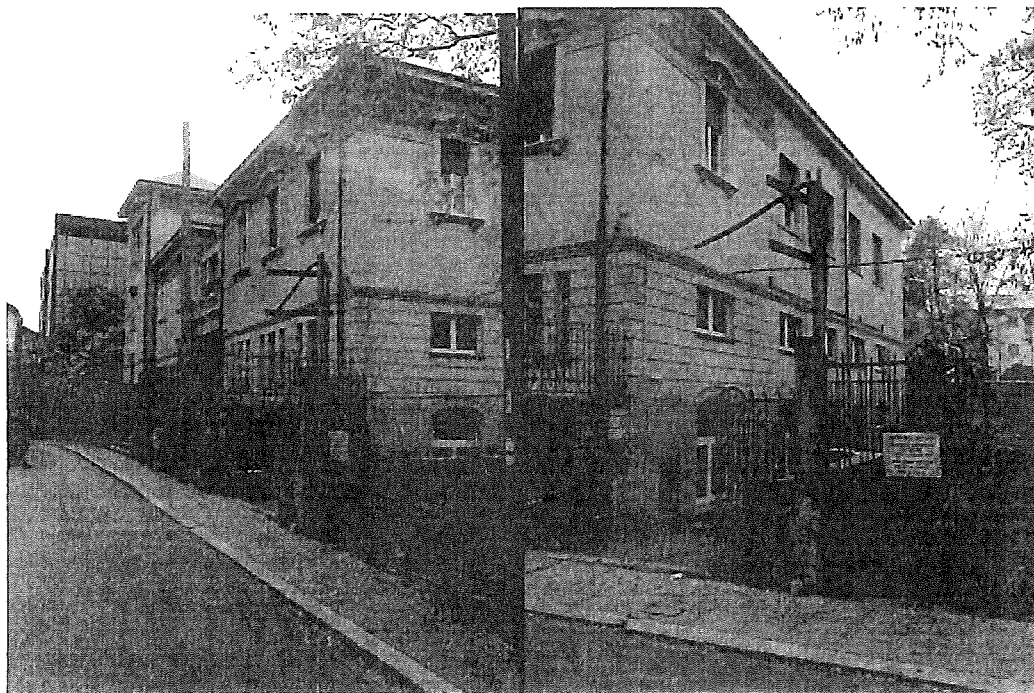
#### Identificazione catastale:

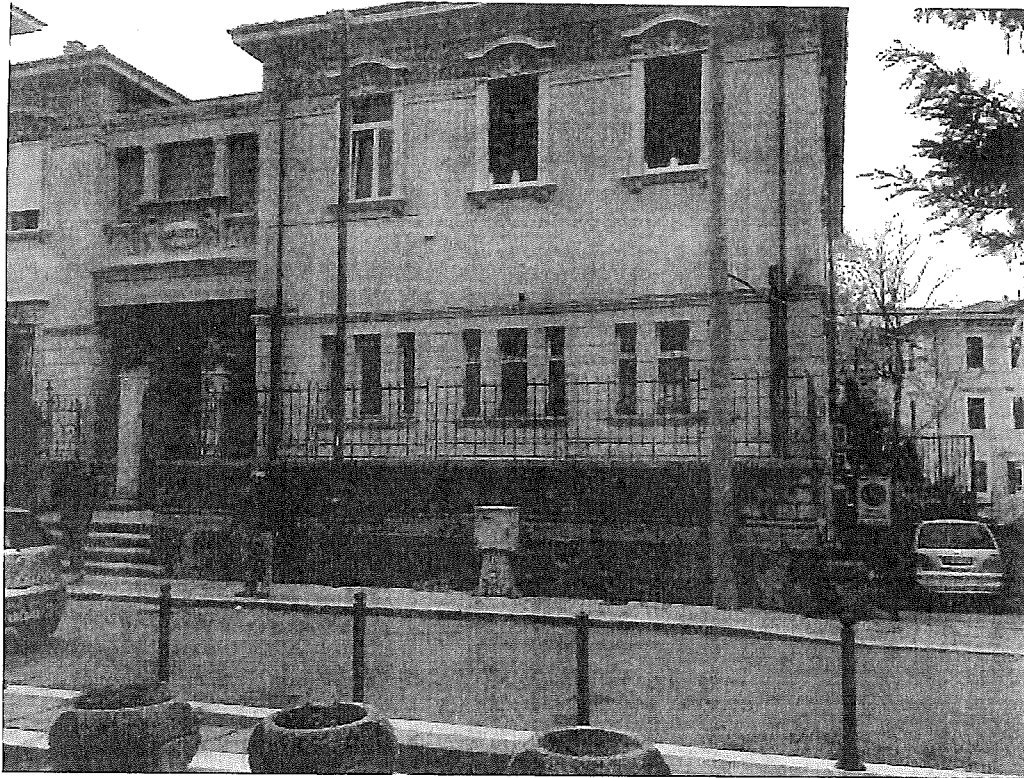
##### Al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno (PG)

- foglio 202 particelle 357 sub 9 e 461 sub 8 graffate, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 1.226,59 Euro, indirizzo catastale: Via Del Campanile n. 3 , intestato a ... in piena proprietà
- foglio 202 particella 461 sub 5, zona censuaria 1, categoria lastrico solare, indirizzo catastale: Via Del Campanile n. 3 , intestato a ... in piena proprietà

Coerenze: parti comuni, Strada, altra proprietà ... salvo se altri.

#### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

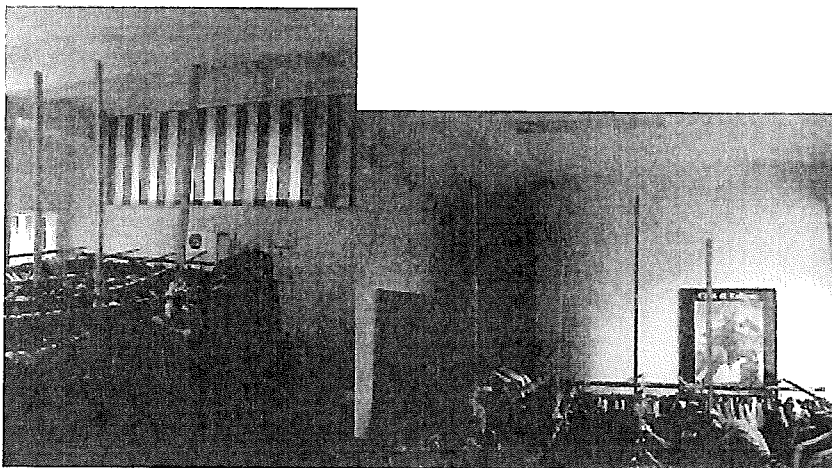


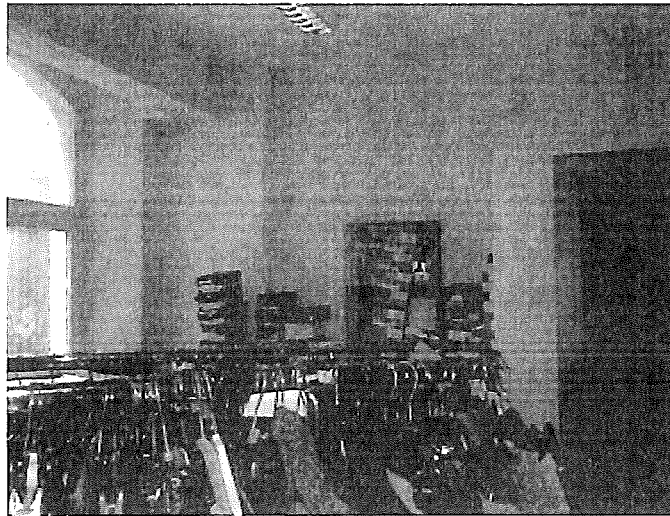


Ufficio al piano primo sotto strada di un palazzetto nobile posto al centro storico del Comune di Foligno con struttura portante in muratura, solai in laterizio, pareti esterne con finitura ad intonaco con finiture ed inserti di pregio, manto di copertura in coppi.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare da stimare è stato restaurato alla fine degli anni 90 ed è in buono stato di manutenzione.

Internamente l'unità è suddivisa in tre uffici, bagno, ripostiglio (archivio) e disimpegni.





L'ufficio ha due accessi uno dalle parti comuni e l'altro da una corte interna.

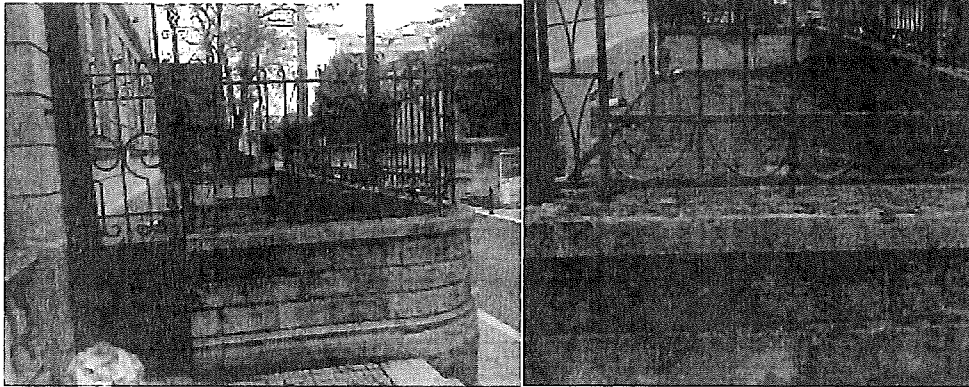


Le finiture sono ordinarie e costituite da pavimenti in piastrelle in gres porcellanato ad eccezione del bagno dove sono in ceramica; pareti ad intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato, porte interne in legno, accessi esterni in alluminio con vetro antisfondamento.

Gli impianti tecnologici sono a norma, l'ufficio è servito da un impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore.



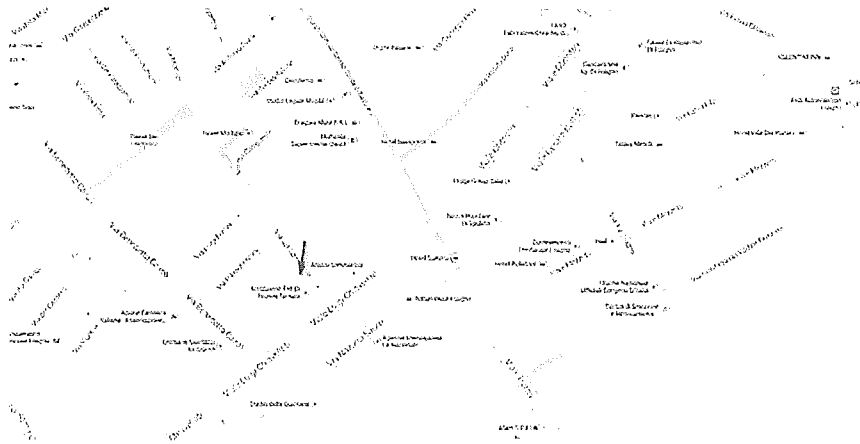


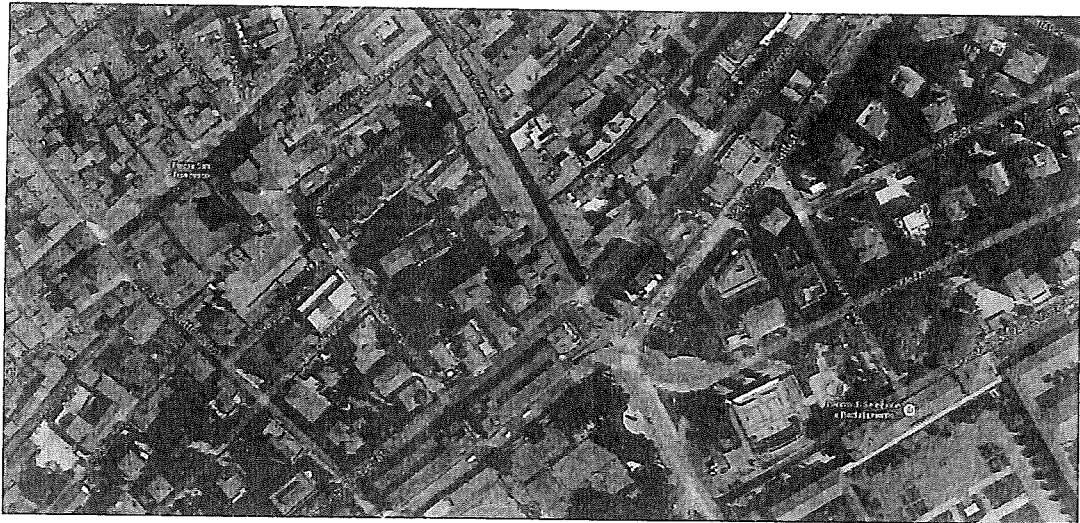


L'ufficio ha sul lato est un lastrico solare ad uso esclusivo di mq 36.60.

**Descrizione della zona**

I beni sono ubicati nel centro storico di Foligno, dove si trovano tutti i principali servizi ed esercizi commerciali. I più importanti centri limitrofi sono il Spoleto a km 32 e il capoluogo Perugia Km 38.





Il traffico nella zona è limitato ai possessori di unità abitative in zona, i parcheggi sufficienti;

#### Servizi

- centro commerciale (a km 2)
- farmacie (nella media raggio km 0,5)
- scuola elementare (sopra la media km1)
- scuola media superiore (sopra la media a km 1)
- supermercato (nella Media a km 1)
- negozi al dettaglio (nella media a km 0.5)

#### Collegamenti

- aeroporto distante 32 km (nella media)
- ferrovia distante 0,5 km (inferiore alla media)
- superstrada distante 1,5 km (inferiore alla media)
- autobus distante 0,5 km (nella media)

#### Qualità e rating interno immobile

- livello di piano: (inferiore alla media)
- esposizione: (nella media)
- luminosità: (inferiore alla media)
- panoramicità: (inferiore alla media)
- impianti tecnici: (nella media)
- stato di manutenzione generale: (inferiore alla media)
- servizi: (superiori alla media)

### 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Ditta esecutata ed è ingombro di merci.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

---

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

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

4.1.3. Atti di asservimento: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

4.2.1. Iscrizioni:

- a. ipoteca volontaria attiva, atto del \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno Spa, in garanzia di finanziamenti  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 150.000,00 Durata ipoteca: 10 anni  
la formalità è riferita all' intero lotto
- b. ipoteca volontaria attiva, atto del \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno Spa, in garanzia di finanziamenti  
Importo ipoteca: € 97.500,00  
Importo capitale: € 65.000,00 Durata ipoteca: 10 anni  
la formalità è riferita all' intero lotto
- c. ipoteca legale attiva, atto pubblico amministrativo del \_\_\_\_\_ a favore di Equitalia Perugia Spa,  
Importo ipoteca: € 43.714,16  
Importo capitale: € 21.857,08 Durata ipoteca: //  
la formalità è riferita all' intero lotto
- d. ipoteca giudiziale attiva, \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma (domicilio), in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia sez. distaccata di Foligno del \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: € 35.000,00  
Importo somma: € 25.822,84  
la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- a. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ di formalità, favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa.  
la formalità è riferita all' intero lotto
- b. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ formalità, favore di Boemi Giuseppe.  
la formalità è riferita all' intero lotto





4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuali proprietari:

- [redacted] per la piena proprietà in comunione dei beni cor. [redacted] ma escluso dalla comunione perché bene strumentale.
- Essendogli pervenuto da:  
[redacted] sede in Foligno con atto a rogito [redacted]  
[redacted] trascritto a Perugia l [redacted] formalità.

### Precedenti proprietari:

Dal 06/10/1982 al 06/11/2002

- [redacted] per i diritti di piena proprietà  
Essendogli pervenuto da : ante ventennio

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di Foligno si riscontra che l'immobile di antica costruzione è stato ristrutturato per porlo alle attuali condizioni con:

- Permesso Edificatorio n. 909 del 1990 e 198 del 1991

E' stato rilasciato il certificato di abitabilità, ma all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica non è stato possibile estrarne copia, quindi si deduce la presenza di un atto che ne certifichi l'abitabilità dalle annotazione in calce alla pratica edilizia.

7.1. *Conformità edilizia:* non conforme, il oggetto della valutazione era autorizzato in un'unica unità con il bene di cui al lotto 2, la ditta esecutata per il frazionamento in due unità ha presentato una richiesta di permesso a costruire prot.23/2014 questa però è decaduta in quanto la ditta esecutata non ha adempiuto all'integrazione della pratica. La difformità è comunque sanabile dietro presentazione di una nuova pratica e di una valutazione geologica, essendo l'immobile seminterrato in zona esondabile (zona P.A.I.). Da una valutazione, se pur sommaria, si ritiene che la pratica debba avere esito positivo.

Costi di regolarizzazione: ripartiti per lotto Euro 1500,00

7.2. *Conformità catastale:* conforme

Costi di regolarizzazione: //

---

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





7.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità evidente

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto: conforme

## 8 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

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

In particolare si adotteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono 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.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

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

Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ufficio	90.50	100%	90.50
lastrico solare	36.50	30%	10.95
<b>Totale</b>	<b>127.00</b>		<b>101.45</b>

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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





oggetto di recenti valutazioni.

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

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

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

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

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.

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

## **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**

### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO





Fonte	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
Ag. Imm.	70	€ 75.000.00	€ 1.071.43	100%	€ 1.071.43
Ag. Imm.	170	€ 184.000.00	€ 1.082.35	90%	€ 974.12
Ag. Imm.	125	€ 64.000.00	€ 512.00	200%	€ 1.024.00
				media valori ponderati	€ 1.023.18
				Valore adottato	€ 1.000.00

\* da ristrutturare

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: scarsa
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

#### 9.4 Valutazione

##### Stima comparativa mono parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
ufficio	101.46	€ 1.000.00	€ 101.460.00
		Totale	€ 101.460.00
		Arrotondato a	€ 102.000.00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 102.000.00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima** :detrazione costi per la sanatoria edilizia euro 1500.00

**Prezzo base d'asta del lotto € 100.500,00**

*(euro centomilacinquecento).*





## LOTTO 2

### Beni in Comune di Foligno (PG), Via Del Campanile n.3

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Via Del Campanile civ. n. 3; per la piena proprietà in capo a [redacted] e rappresentato da ufficio, della superficie commerciale di mq 80,70 a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale complessiva di mq. 80,70. (All. 3 -6 )

Nell'atto di pignoramento, l'immobile è identificato correttamente.

Per l'esatta indicazione delle consistenze si rimanda al cap. 8.

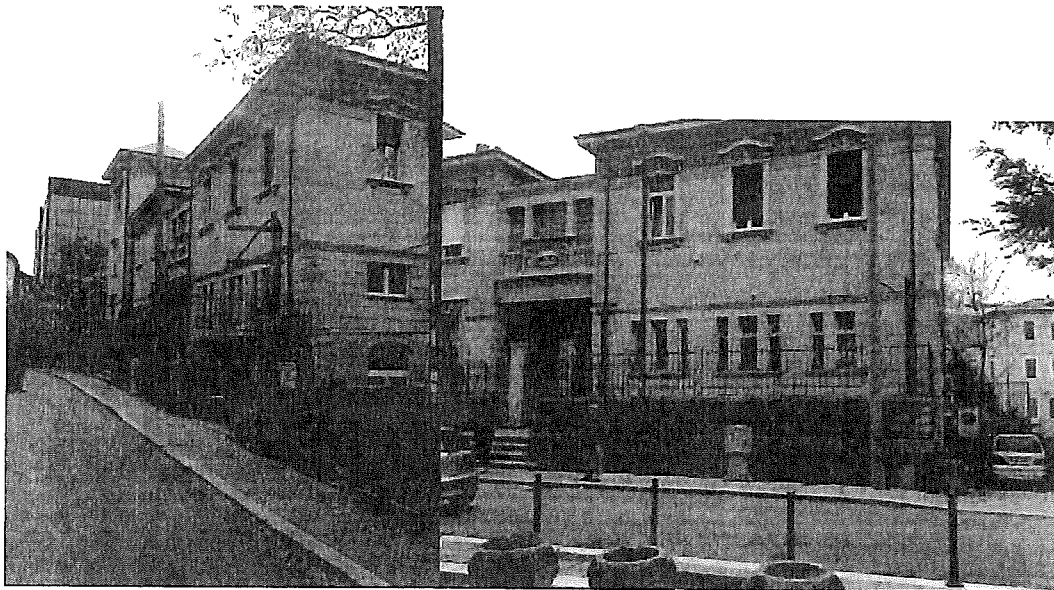
#### Identificazione catastale:

#### Al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno (PG)

- foglio 202 particelle 357 sub 8, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Del Campanile n. 3 , intestato a [redacted] : in piena proprietà

Coerenze: parti comuni, Strada, altra proprietà [redacted] lvo se altri.

#### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE





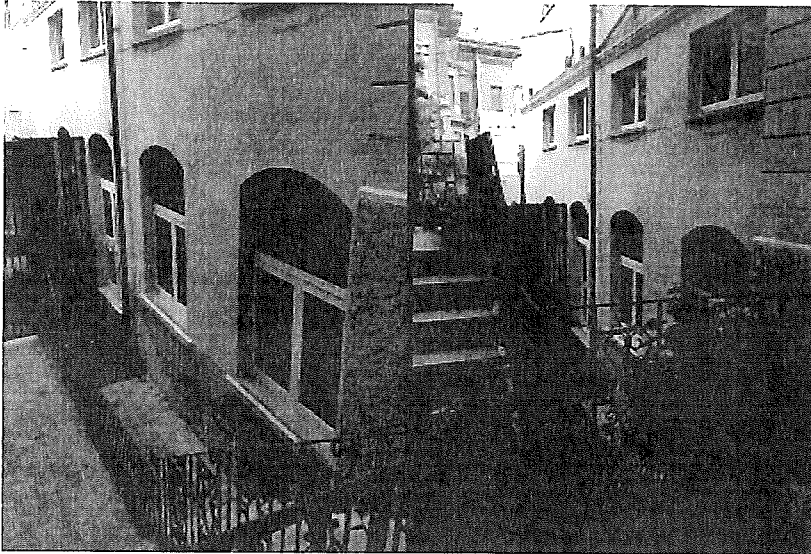


Ufficio al piano primo sotto strada di un palazzetto nobiliare posto al centro storico del Comune di Foligno con struttura portante in muratura, solai in laterizio, pareti esterne con finitura ad intonaco con finiture ed inserti di pregio, manto di copertura in coppi.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare da stimare è stato restaurato alla fine degli anni 90 ed è in buono stato di manutenzione.

Internamente l'unità è suddivisa in tre uffici, bagno e disimpegno.

L'ufficio ha unico accesso uno dalle parti comuni.

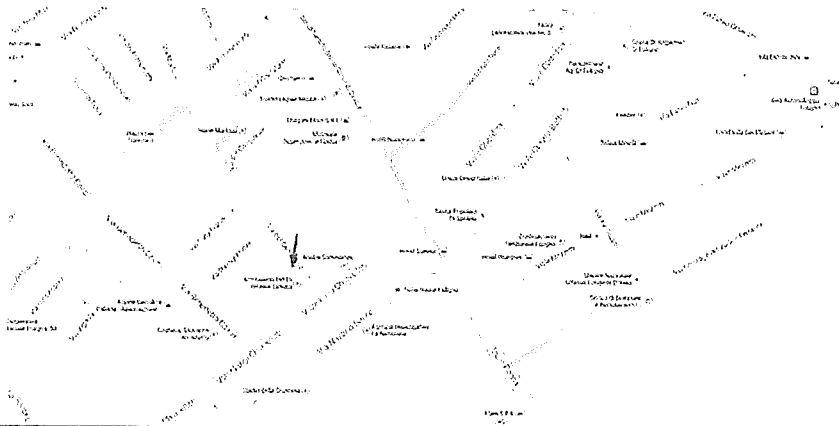


Le finiture ordinarie e costituite da pavimenti in piastrelle in gres porcellanato ad eccezione del bagno dove sono in ceramica; pareti ad intonaco civile tinteggiate, infissi in alluminio verniciato, porte interne in legno, accessi esterni in alluminio con vetro antisfondamento.

Gli impianti tecnologici sono a norma, l'ufficio è servito da un impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore.

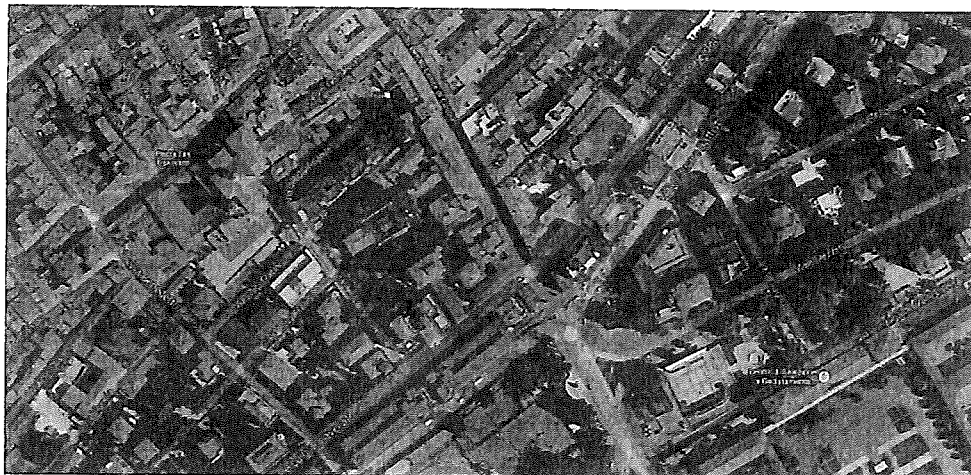
#### **Descrizione della zona**

I beni sono ubicati nel centro storico di Foligno, dove si trovano tutti i principali servizi ed esercizi commerciali. I più importanti centri limitrofi sono Spoleto a km 32 e il capoluogo Perugia Km 38.



*Esperto*  
*Per. Agr. Marco Cherubino Orsini*





Il traffico nella zona è limitato ai possessori di unità abitative in zona i parcheggi sufficienti;

#### Servizi

- centro commerciale (a km 2)
- farmacie (nella media raggio km 0,5)
- scuola elementare (sopra la media entro km1)
- scuola media superiore (sopra la media a km 1)
- supermercato (nella Media a km 1)
- negozi al dettaglio (nella media a km 0.5)

#### Collegamenti

- aeroporto distante 32 km (nella media)
- ferrovia distante 0,5 km (inferiore alla media)
- superstrada distante 1,5 km (inferiore alla media)
- autobus distante 0,5 km (nella media)

#### Qualità e rating interno immobile

- livello di piano: (inferiore alla media)
- esposizione: (nella media)
- luminosità: (inferiore alla media)
- panoramicità: (inferiore alla media)
- impianti tecnici: (nella media)
- stato di manutenzione generale: (inferiore alla media)
- servizi: (superiori alla media)

### **3 STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Ditta esecutata ed è ingombro di merci.

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

---

*Esperto*

*Per. Agr. Marco Cherubino Orsini*

Pag. 18





- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- 4.1.3. Atti di asservimento: //
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

4.2.1. Iscrizioni:

- a. ipoteca volontaria attiva, atto del 2 \_\_\_\_\_ a rogito Notaio \_\_\_\_\_  
iscritta il \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno Spa,  
in garanzia di finanziamenti  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 150.000,00 Durata ipoteca: 10 anni  
la formalità è riferita all' intero lotto
- b. ipoteca volontaria attiva, atto del 1 \_\_\_\_\_ '2 a rogito \_\_\_\_\_  
iscritta il \_\_\_\_\_ Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno  
Spa, in garanzia di finanziamenti  
Importo ipoteca: € 97.500,00  
Importo capitale: € 65.000,00 Durata ipoteca: 10 anni  
la formalità è riferita all' intero lotto
- c. ipoteca legale attiva, atto pubblico amministrativo del \_\_\_\_\_, iscritta l' \_\_\_\_\_  
a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Equitalia Perugia Spa,  
Importo ipoteca: € 43.714,16  
Importo capitale: € 21.857,08 Durata ipoteca: //  
la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- a. pignoramento trascritto il 22/11/2011 a Perugia al n. 19494 di formalità, favore di Boemi  
Giuseppe.  
la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuali proprietari:

- [redacted] per la piena proprietà in comunione dei beni con Meloni Antonella ma escluso dalla comunione perché bene strumentale.  
Essendogli pervenuto da:

- [redacted] in sede in Foligno con atto a rogito Notaio Dott. Luigi Napolitano del [redacted] trascritto a Perugia l' [redacted] di formalità.

### Precedenti proprietari:

Dal 06/10/1982 al 06/11/2002

- [redacted] per i diritti di piena proprietà

Essendogli pervenuto da:

- Ante ventennio

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di

Foligno, si riscontra che l'immobile di antica costruzione è stato ristrutturato per porlo alle attuali condizioni con:

- Permesso Edificatorio n. 909 del 1990 e 198 del 1991

E' stato rilasciato il certificato di abitabilità, ma all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica non è stato possibile estrarne copia, quindi si deduce la presenza di un atto che ne certifichi l'abitabilità dalle annotazione in calce alla pratica edilizia.

7.1. *Conformità edilizia:* non conforme, il oggetto della valutazione era autorizzato in un'unica unita con il bene di cui al lotto 2, la ditta eseguita per il frazionamento in due unità ha presentato una richiesta di permesso a costruire prot.23/2014 questa però è decaduta in quanto la ditta eseguita non ha adempiuto all'integrazione della pratica. La difformità è comunque sanabile dietro presentazione di una nuova pratica e di una valutazione geologica, essendo l'immobile seminterrato in zona esondabile (zona P.A.I.). Da una valutazione se pur sommaria si ritiene che la valutazione debba avere esito.

Costi di regolarizzazione: ripartiti per lotto Euro 15000,00

7.2. *Conformità catastale:* conforme

Costi di regolarizzazione: //

7.3. *Conformità urbanistica:* Nessuna difformità evidente

7.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:* conforme

---

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





## 8 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

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

In particolare si adotteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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 sono 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.).

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

Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ufficio	80.70	100%	80.70
<b>Totale</b>	<b>80.70</b>		<b>80.70</b>

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato,





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

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

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

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

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

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

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

## 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

### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO





Fonte	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
Ag. Imm.	70	€ 75.000.00	€ 1.071.43	100%	€ 1.071.43
Ag. Imm.	170	€ 184.000.00	€ 1.082.35	90%	€ 974.12
Ag. Imm.	125	€ 64.000.00	€ 512.00	200%	€ 1.024.00
				media valori ponderati	€ 1.023.18
				Valore adottato	€ 1.000.00

\* da ristrutturare

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: stazionaria
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

#### 9.4 Valutazione

##### Stima comparativa mono parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
ufficio	80.7	€ 1.000.00	€ 80.700.00
		Totale	€ 80.700.00
		Arrotondato a	€ 80.000.00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 80.000.00</b>

9.5 **Adeguamenti e correzioni della stima:** costi di regolarizzazione edilizia euro 1500,00

9.6 **Prezzo base d'asta del lotto € 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento//00).**





### LOTTO 3

#### Beni in Comune di Foligno (PG), Via San Martino n.7

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Via San Martino civ. n. 7; per la nuda proprietà in capo a [redacted] per l'usufrutto in capo a [redacted].  
[redacted] n. 26, rappresentato civile abitazione facente parte di un immobile con destinazione mista abitativa e rurale al piano terreno e primo, della superficie commerciale di mq 125 a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale complessiva di mq. 77,28. (All. 7 -8 )  
Nell'atto di pignoramento, l'immobile è identificato correttamente.  
Per l'esatta indicazione delle consistenze si rimanda al cap. 8.

##### Identificazione catastale:

##### Al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno (PG)

- foglio 259 particelle 81 sub 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 286,56 Euro, indirizzo catastale: Via San Martino n. 7, intestato a [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto

Coerenze: parti comuni, via San Martino, altra proprietà Montenero Giuseppe e Calvani Vincenza, salvo se altri.

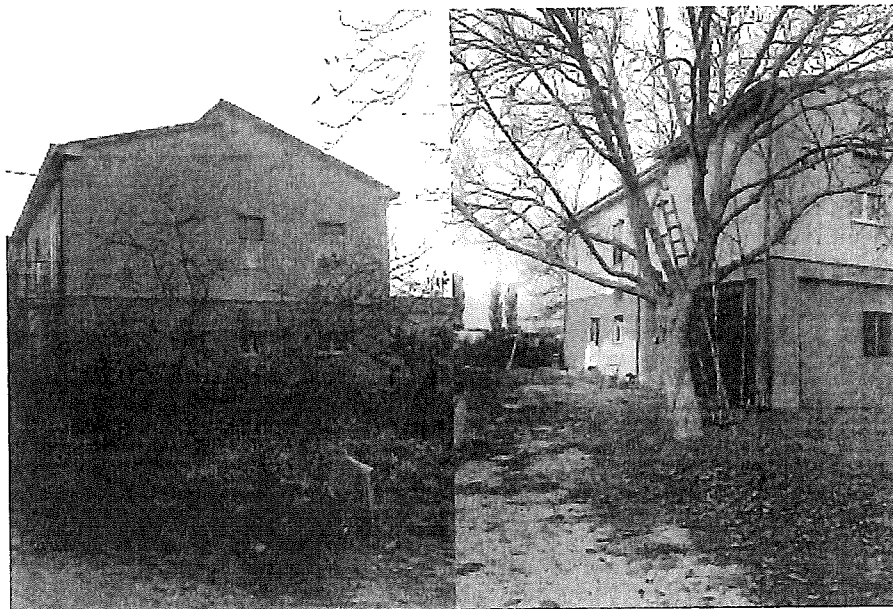
#### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento in fabbricato plurifamiliare ,posto al piano terra e primo, con accesso dalla scala comune e con diritti condominiali sul bene comune non censibile corte rurale.

Suddiviso in portico e fondo al piano terra , camera, soggiorno, cucina e bagno al piano primo.



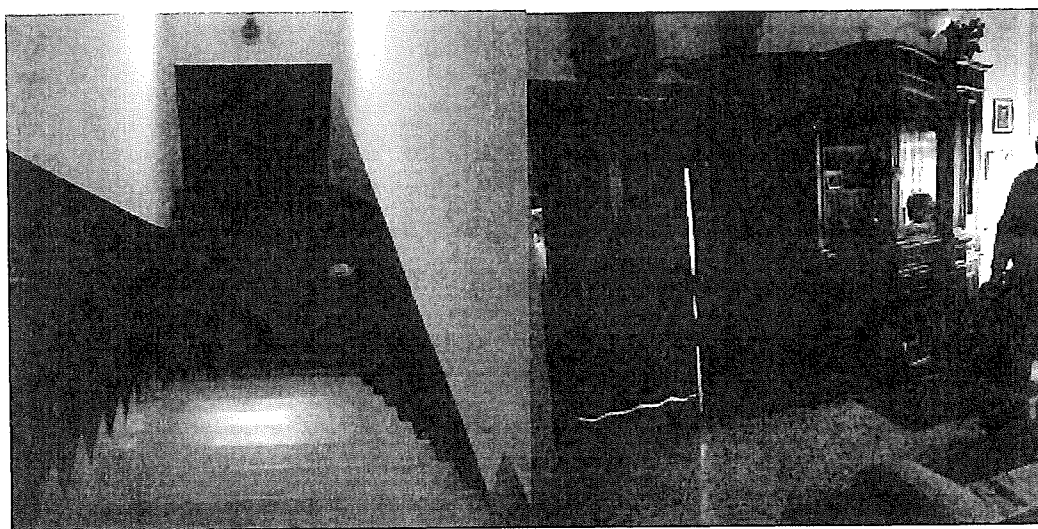


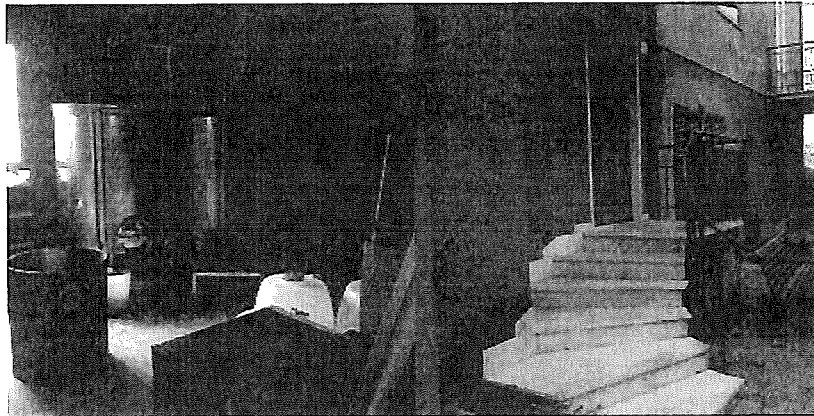
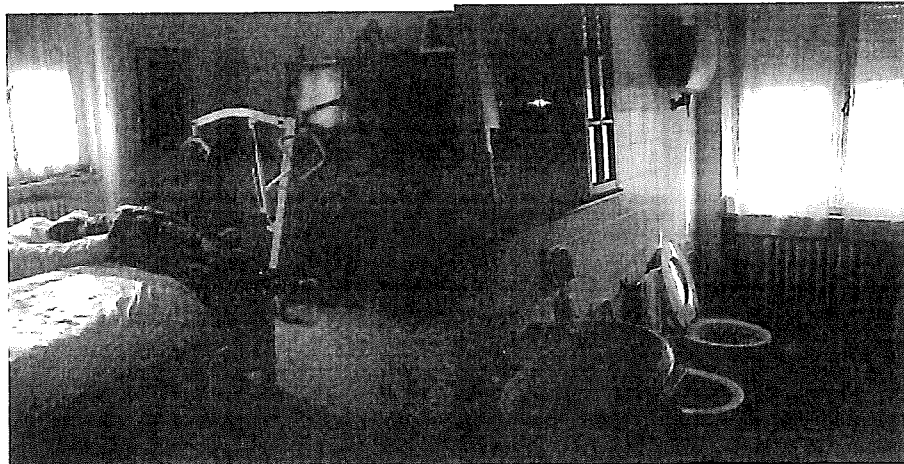


Le finiture sono economiche e costituite da pavimenti in graniglia e piastrelle in gres ad eccezione del bagno dove sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno con tapparelle in PVC, le porte interne in legno tamburato, come il portoncino d'accesso.

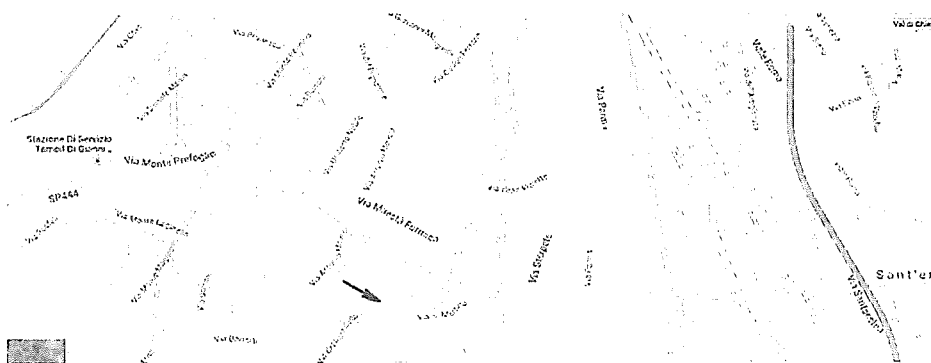
Gli impianti tecnologici sono ormai obsoleti ma ancora idonei e resi conformi alle norme minime consentite, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas autonomo.

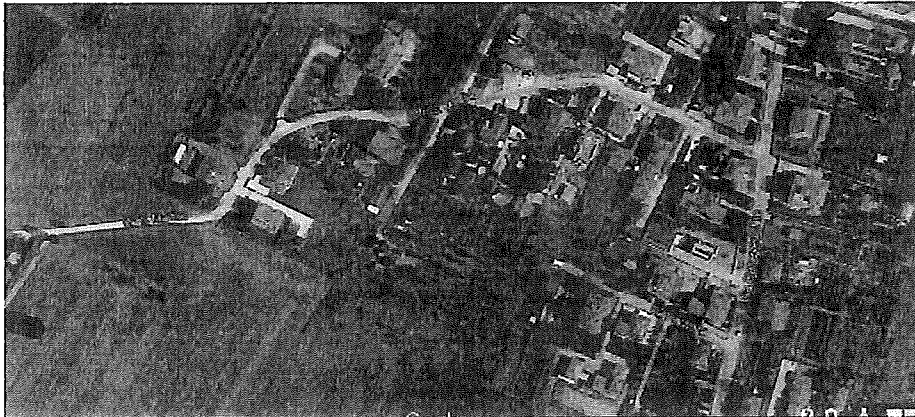




### Descrizione della zona

I beni sono ubicati alla periferia sud di Foligno, contigua alla frazione di Sant'Eraclio, dove si trovano tutti i principali servizi ed esercizi commerciali. I più importanti centri limitrofi sono Spoleto a km 30 e il capoluogo Perugia Km 40.





#### Servizi

- centro commerciale (a km 4)
- farmacie (nella media raggio km 2)
- scuola elementare (nella media entro km3)
- scuola media superiore (nella media a km 3)
- supermercato (nella Media a km 2)
- negozi al dettaglio (nella media a km 1,5)

#### Collegamenti

- aeroporto distante 32 km (nella media)
- ferrovia distante 2,5 km (nella media)
- superstrada distante 1,5 km (superiore alla media)
- autobus distante 0,5 km (nella media)

#### Qualità e rating interno immobile

- livello di piano: (nella media)
- esposizione: (nella media)
- luminosità: (inferiore alla media)
- panoramicità: (inferiore alla media)
- impianti tecnici: (inferiori alla media)
- stato di manutenzione generale: (inferiore alla media)
- servizi: (nella alla media)

### **3 STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla signora \_\_\_\_\_, madre del esecutato e titolare del diritto d'usufrutto. Si segnala che quest'ultima è disabile e non autonoma .

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

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





4.1.3. Atti di asservimento: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

4.2.1. Iscrizioni:

- a. ipoteca volontaria attiva, atto del  
Napolitano, iscritta il 5 \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Banca Nazionale  
del Lavoro, in garanzia di finanziamenti.  
Importo ipoteca: € 289.216,00  
Importo capitale: € 144.608,00 Durata ipoteca: 20 anni  
la formalità è riferita ai lotti 3 e 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- a. pignoramento trascritto in \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di \_\_\_\_\_  
la formalità è riferita all' intero lotto
- b. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di Banca  
Nazionale del Lavoro s.p.a..  
la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per l'usufrutto.
- Essendogli pervenuto da: Riunione d'usufrutto a seguito della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta  
il 9 agosto 1996.

**Precedenti proprietari: Dal 18/05/1987 al 09/08/1996**

- \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà,  
e \_\_\_\_\_ per l'usufrutto.





- Essendogli pervenuto da : atto di Donazione a Rogito Notaio Maria Luigia Fino del 18/05/1987 rep.            registrato a Foligno e Trascritto a Perugia il            ' al 1            i formalità.
- Dante causa            :            ante ventennio

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di Foligno, si riscontra che l'immobile è stato edificato a seguito di (all. 9):

- Permesso di Costruzione n. 870 del 13/08/1975
- Variante al Permesso di Costruzione n. 728 del 02/08/1976
- Condono Edilizio L. 47/85 pratica n°5400 del 28/08/1986 prot. 27323/86
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.378 del 07/02/1990

E' stato richiesto il certificato di abitabilità 13/06/1990 (All.4), ma a tutt'oggi non è stato rilasciato.

7.1. *Conformità edilizia:* difforme in quanto l'appartamento come attualmente utilizzato è frutto della divisione di un'unica unità immobiliare attuata senza autorizzazione, la difformità è sanabile, con la presentazione di una istanza in sanatoria.

**Costi di regolarizzazione: Ripartiti per lotto euro 2.000,00**

7.2. *Conformità catastale:* conforme

Costi di regolarizzazione: //

7.3. *Conformità urbanistica:* Nessuna difformità evidente

7.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:* conforme

## 8 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

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

In particolare si adotteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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.).

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

Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
appartamento	57.20	100%	57.20
fondo	34.00	40%	13.60
portico	31.00	20%	6.20
terrazzo	2.80	10%	0.28
<b>Totale</b>	<b>125.00</b>		<b>77.28</b>

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

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

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





gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

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

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

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

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

#### 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

##### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Ag. Imm.	105	€ 82.000.00	€ 780.95	100%	€ 780.95
Ag. Imm.	180	€ 120.000.00	€ 666.67	110%	€ 733.33
Ag. Imm.	85	€ 78.000.00	€ 917.65	100%	€ 917.65
				media valori ponderati	€ 810.64
			Valore adottato		€ 800.00

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: stazionaria
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

#### 9.4 Valutazione

##### **Stima comparativa mono parametrica**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti





Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento	77.28	€ 800.00	€ 61.824.00
		Totale	€ 61.824.00
		Arrotondato a	€ 62.000.00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 62.000.00</b>

9.5 **Adeguamenti e correzioni della stima** costi per la sanatoria edilizia euro 2000,00

9.6 **Prezzo base d'asta del lotto € 60.000,00 (euro sessantamila//00).**







**LOTTO 4**

**Beni in Comune di Foligno (PG), Via San Martino n.7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Via San Martino s. n. c. : per la nuda proprietà in capo a  
per l'usufrutto in capo a

Rappresentato da due annessi di tipo rurale oggi utilizzati come magazzini facenti parte di un complesso immobiliare con destinazione mista abitativa e rurale.

Questi della superficie commerciale di mq 132 a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale complessiva di mq. 52,80. (all.7)

Nell'atto di pignoramento, l'immobile non è identificato correttamente, in quanto le particelle non risultano trattate al censuario, ma l'immobile è identificabile sulla base di un elaborato planimetrico allegato ad una denuncia di variazione questa non andata a buon fine in quanto errata come meglio descritto al capitolo cap. 8.

**Identificazione catastale:**

**Al Catasto terreni del Comune di Foligno (PG)**

- foglio 259 particelle 81 Ente Urbano

**Al Catasto fabbricati del Comune di Foligno (PG)**

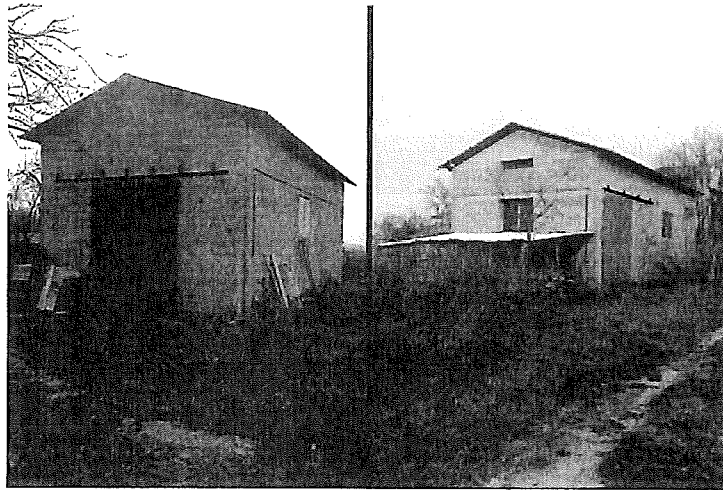
le particelle non risultano censite, queste sono identificabili dal solo elaborato planimetrico unico documento presente agli atti.

- **Coerenze:** parti comuni, via San Martino, altra proprietà  
salvo se altri.

**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Annessi rurali ad uno magazzino in muratura di laterizio e copertura in tegole l'uno, in struttura d'acciaio tamponata in forato e copertura in lamiera grecata





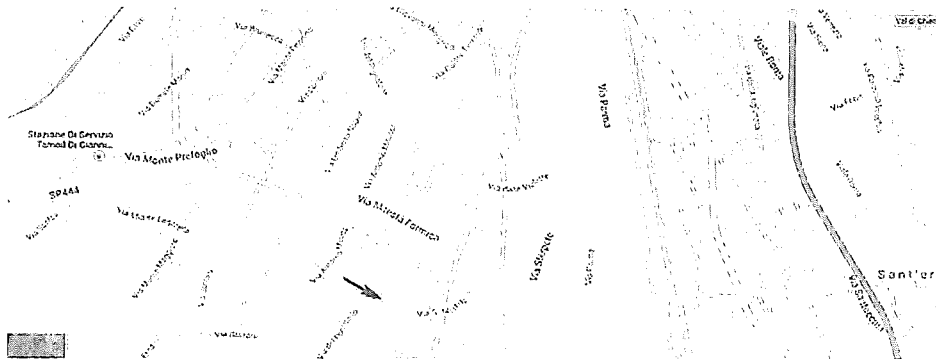
Entrambi gli immobili sono ancora al grezzo con pavimento in cemento, infissi in ferro tutti in precarie condizioni di manutenzione , non hanno servizi igienici e gli impianti, non a norma, consistono solo in pochi punti luce.





#### Descrizione della zona

I beni sono ubicati alla periferia sud di Foligno, contigua alla frazione di Sant'Eraclio, dove si trovano tutti i principali servizi ed esercizi commerciali. I più importanti centri limitrofi sono Spoleto a km 30 e il capoluogo Perugia Km 40.





#### Servizi

- centro commerciale (a km 4)
- farmacie (nella media raggio km 2)
- scuola elementare (nella media entro km3)
- scuola media superiore (nella media a km 3)
- supermercato (nella Media a km 2)
- negozi al dettaglio (nella media a km 1,5)

#### Collegamenti

- aeroporto distante 32 km (nella media)
- ferrovia distante 2,5 km (nella alla media)
- superstrada distante 1,5 km (nella alla media)
- autobus distante 0,5 km (nella media)

#### Qualità e rating interno immobile

- livello di piano: (nella media media)
- esposizione: (nella media)
- luminosità: (inferiore alla media)
- panoramicità: (inferiore alla media)
- impianti tecnici: (inferiori alla media)
- stato di manutenzione generale: (inferiore alla media)
- servizi: (nella alla media)

### **3 STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono in uso al Sign. .... utilizzati come archivio e magazzino.

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

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





4.1.3. *Atti di asservimento: //*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- b. ipoteca volontaria attiva, atto del \_\_\_\_\_ a rogito Notaio Dott. Luigi Napolitano, iscritta il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, a favore di Banca Nazionale del Lavoro, in garanzia di finanziamenti.  
Importo ipoteca: € 289.216,00  
Importo capitale: € 144.608,00 Durata ipoteca: 20 anni  
la formalità è riferita ai lotti 3 e 4

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- c. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di \_\_\_\_\_  
la formalità è riferita all' intero lotto \_\_\_\_\_
- d. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.,  
la formalità è riferita all' intero lotto \_\_\_\_\_

4.2.3. *Altre trascrizioni: //*

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

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ la nuda proprietà e \_\_\_\_\_ er l'usufrutto.
- Essendogli pervenuto da: Riunione d'usufrutto a seguito della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il \_\_\_\_\_

**Precedenti proprietari:** Dal 18/05/1987 al 09/08/1996

- \_\_\_\_\_ la nuda proprietà, \_\_\_\_\_ a per l'usufrutto.





- Essendogli pervenuto da : atto di Donazione a Rogito Notaio Maria Luigia Fino del  
registrato a Foligno e Trascritto a Perugia il : al n di formalità.
- Dante causa ante ventennio

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di Foligno, si riscontra che l'immobile è stato edificato a seguito di: (all.9)

- Permesso di Costruzione n. 870 del 13/08/1975
- Variante al Permesso di Costruzione n. 728 del 02/08/1976
- Condono Edilizio L. 47/85 pratica n°5400 del 28/08/1986 prot. 27323/86
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.378 del 07/02/1990

E' stato richiesto il certificato di abitabilità 13/06/1990 (All.4), ma a tutt'oggi non è stato rilasciato.

7.1. *Conformità edilizia:* Conforme

Costi di regolarizzazione: nessuno

7.2. *Conformità catastale:* **Difforme**

*L'immobile di cui al presente lotto, come indicato al punto 1, non risulta trattato al censuario, ma la sua rappresentazione grafica risulta dall'elaborato planimetrico, questo originariamente faceva parte della documentazione allegata alla denuncia di variazione 980 del 06/05/1988.*

*Dagli accessi effettuati presso l'ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla variazione, ad eccezione dell'elaborato planimetrico e della planimetria riguardante il sub. 6 del mappale 89 foglio 259.*

*E' possibile ricostruire che l'ufficio abbia respinto la pratica errata, poiché riassumeva destinazioni rurali con urbane non compatibili con le procedure e la modulistica utilizzata ai tempi.*

*La modalità di ricezione di quel periodo era massiva salvo sospendere la lavorazione della pratica in attesa delle correzioni.*

*Queste non sono state inoltrate e l'ufficio in autotutela ha censito la sola unità immobiliare correttamente presentata in data 03/02/1992.*

*Oggi per correggere l'errore va inoltrata una istanza all'ufficio per chiedere la correzione dell'errore e una volta accertato dovrà essere riproposta l'intera pratica catastale con le attuali modalità.*

*Costi di regolarizzazione: euro 2.000,00*

7.3. *Conformità urbanistica:* Nessuna difformità evidente

7.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: **Non conforme** i dati indicati nel pignoramento non risultano trattati al censuario, medesima cosa è avvenuta per l'identificazione catastale degli immobili in garanzia nell'Atto di mutuo.*





## 8 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

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

In particolare si adotteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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.).

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

Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
magazzino	84.00	40%	33.60
magazzino	48.00	40%	19.20
<b>Totale</b>	<b>132.00</b>		<b>52.80</b>

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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





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

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

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

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

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

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

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

#### **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**







DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Ag. Imm.	105	€ 82.000.00	€ 780.95	100%	€ 780.95
Ag. Imm.	180	€ 120.000.00	€ 666.67	110%	€ 733.33
Ag. Imm.	85	€ 78.000.00	€ 917.65	100%	€ 917.65
				media valori ponderati	€ 810.64
				Valore adottato	€ 800.00

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: stazionaria
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

**9.4 Valutazione**

**Stima comparativa mono parametrica**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
magazzini	52,8	€ 800,00	€ 42.240,00
		Totale	€ 42.240,00
		Arrotondato a	€ 42.000,00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 42.000,00</b>

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima: detrazione di euro 2000,00 per pratiche catastali**

**9.6 Prezzo base d'asta del lotto € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00) valore della nuda proprietà 85% come da tabella sinottica allegata (all.16)**





## LOTTO 5

### Beni in Comune di Foligno (PG), Via San Martino n.7

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Via San Martino s. n. c. : per la nuda proprietà in capo a  
a  
per l'usufrutto in capo a

Rappresentato da appartamento al piano primo e locali ad uso cantina e magazzino al piano .

Questi della superficie commerciale di mq 230 a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale complessiva di mq. 175. (all.7)

Nell'atto di pignoramento, l'immobile non è identificato correttamente, in quanto le particelle non risultano trattate al censuario, ma l'immobile è identificabile sulla base di un elaborato planimetrico allegato ad una denuncia di variazione questa non andata a buon fine in quanto errata come meglio descritto al capitolo cap. 8.

##### Identificazione catastale:

##### **Al Catasto terreni del Comune di Foligno (PG)**

- foglio 259 particelle 81 Ente Urbano

##### **Al Catasto fabbricati del Comune di Foligno (PG)**

le particelle non risultano censite, queste sono identificabili dal solo elaborato planimetrico unico documento presente agli atti.

- **Coerenze:** parti comuni, via San Martino, altra proprietà  
salvo se altri.

#### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento in fabbricato plurifamiliare ,posto al piano terra e primo, con accesso dalla scala comune e con diritti condominiali sul bene comune non censibile corte rurale.

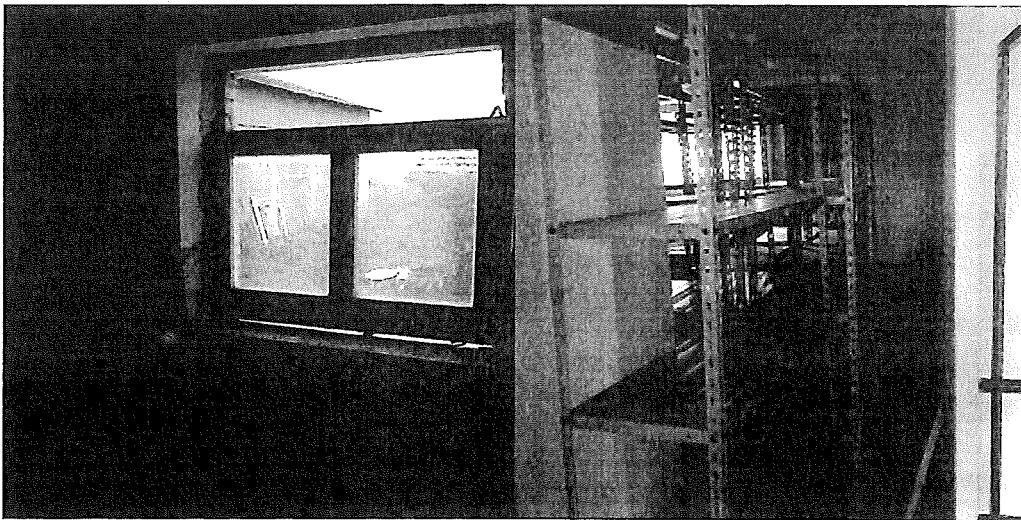
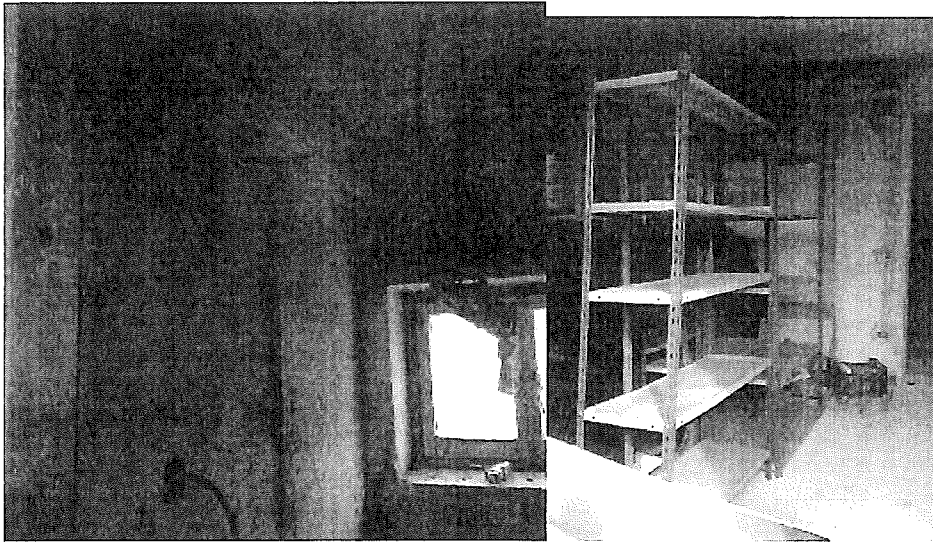
Suddiviso in magazzini e fondi al piano terra , 3 camere, soggiorno, studio, cucina e bagno al piano primo.





L'immobile al piano terra dove sono localizzati i vani di servizio è in pessime condizioni di manutenzione, mancano gli infissi in alcune finestre e tutte le porte interne, le condizioni attuali fanno ritenere l'inizio di lavori di ristrutturazione interrotti da tempo.

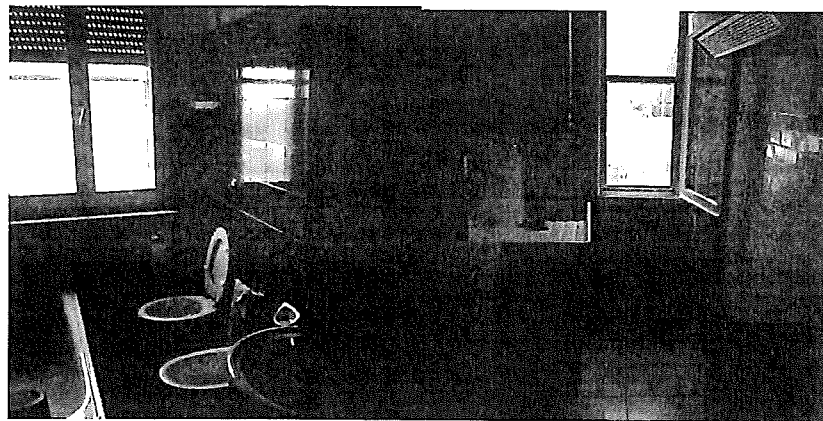
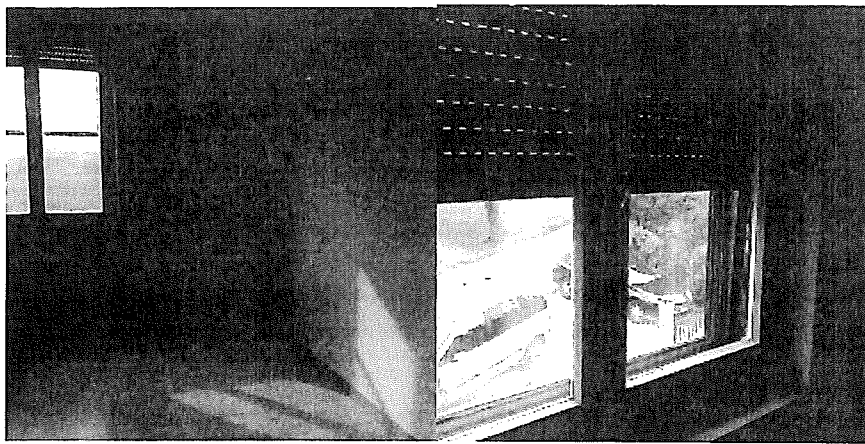
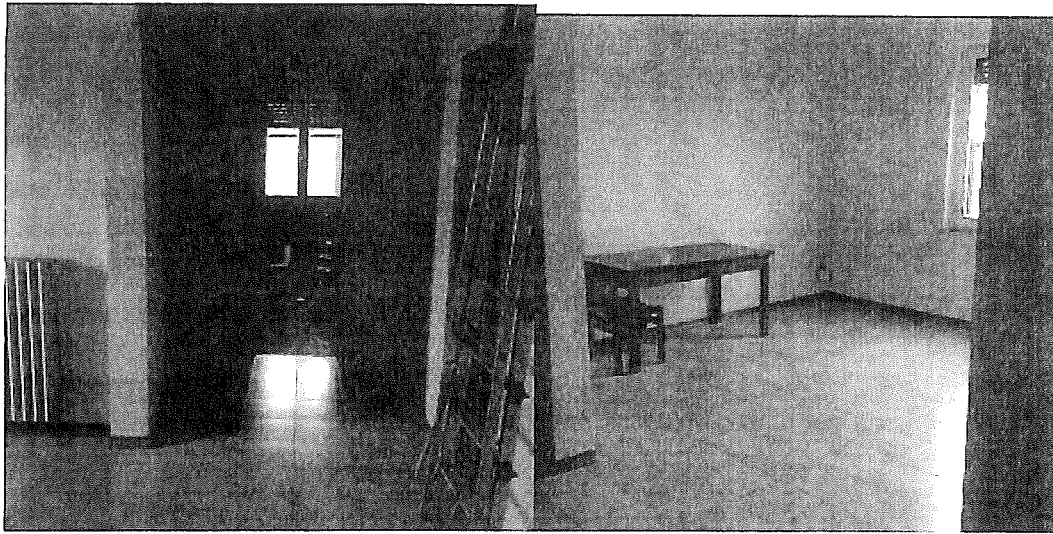




Al piano primo dove la destinazione dei locali è abitativa, le finiture sono economiche ma funzionali, i pavimenti , disomogenei sono in piastrelle di gres, l graniglia e parte in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica.

Gli infissi sono in legno con tapparella in PVC , senza vetri termici. Gli impianti, idraulico ed elettrico sono funzionanti, parte sotto traccia parte su canaletta.

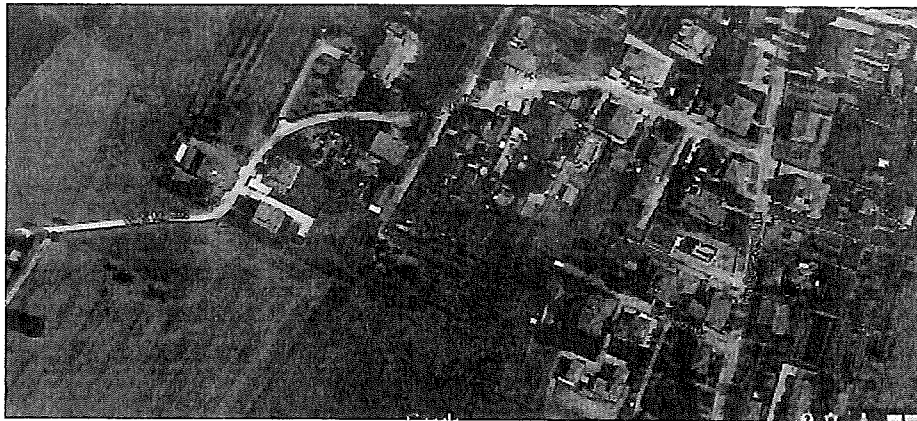
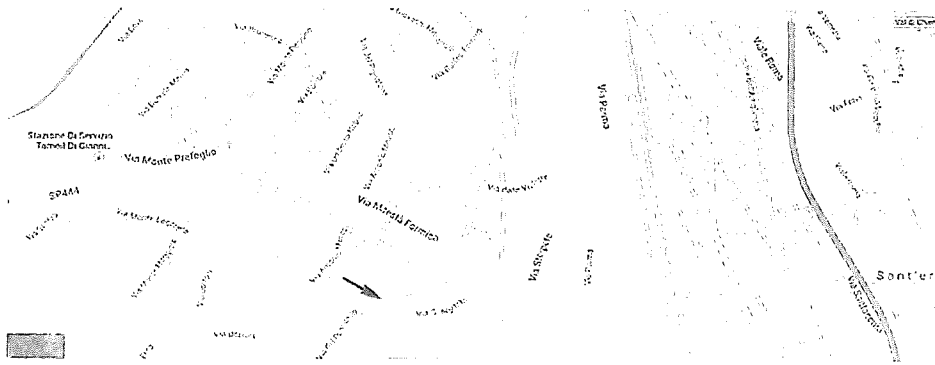






### Descrizione della zona

I beni sono ubicati alla periferia sud di Foligno, contigua alla frazione di Sant'Eraclio, dove si trovano tutti i principali servizi ed esercizi commerciali. I più importanti centri limitrofi sono Spoleto a km 30 e il capoluogo Perugia Km 40.



### Servizi

- centro commerciale (a km 4)
- farmacie (nella media raggio km 2)
- scuola elementare (nella media entro km3)
- scuola media superiore (nella media a km 3)
- supermercato (nella Media a km 2)
- negozi al dettaglio (nella media a km 1,5)

### Collegamenti

- aeroporto distante 32 km (nella media)
- ferrovia distante 2,5 km (nella alla media)
- superstrada distante 1,5 km ( sopra la media)
- autobus distante 0,5 km (nella media)

### Qualità e rating interno immobile

*Esperto*

*Per. Agr. Marco Cherubino Orsini*





- livello di piano: (nella media)
- esposizione: (nella media)
- luminosità: (nella media)
- panoramicità: (nella media)
- impianti tecnici: (inferiori alla media)
- stato di manutenzione generale: (inferiore alla media)
- servizi: (nella alla media)

### 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è libero nella disponibilità del signor Giuseppe Montenero.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

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

4.1.3. Atti di asservimento: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

4.2.1. Iscrizioni:

c. ipoteca volontaria attiva, atto del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ a rogito N \_\_\_\_\_ gi  
Napolitano, iscritta il \_\_\_\_\_ 2 a Perugia al \_\_\_\_\_ li formalità, a favore di Banca Nazionale  
del Lavoro, in garanzia di finanziamenti.

Importo ipoteca: € 289.216,00

Importo capitale: € 144.608,00 Durata ipoteca: 20 anni

la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

e. pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ li formalità, favore c

la formalità è riferita all' intero lotto

f. pignoramento trascritto il 11/05/2012 a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di Banca  
Nazionale del Lavoro s.p.a..

la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: /

### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al non note

momento della perizia:

---

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note  
Vincoli o dotazioni condominiali: 0

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuali proprietari:

- [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto.
- Essendogli pervenuto da: Riunione d'usufrutto a seguito della morte di Angelo Montenero avvenuta il 9 agosto 1996.

### Precedenti proprietari: Dal 18/05/1987 al 09/08/1996

- [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per l'usufrutto.
- Essendogli pervenuto da: atto di Donazione a Rogito Notaio Maria Luigia Fino del 1 [redacted] rep. [redacted] registrato a Foligno e Trascritto a Perugia il [redacted] di formalità.

## 7 PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di Foligno, si riscontra che l'immobile è stato edificato a seguito di: (all.9)

- Permesso di Costruzione n. 870 del 13/08/1975
- Variante al Permesso di Costruzione n. 728 del 02/08/1976
- Condono Edilizio L. 47/85 pratica n°5400 del 28/08/1986 prot. 27323/86
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.378 del 07/02/1990

E' stato richiesto il certificato di abitabilità 13/06/1990 (All.4), ma a tutt'oggi non è stato rilasciato.

*7.1. Conformità edilizia: difforme in quanto l'appartamento come attualmente utilizzato è frutto della divisione di un'unica unità immobiliare attuata senza autorizzazione, la difformità è sanabile, con la presentazione di una istanza in sanatoria.*

**Costi di regolarizzazione: Ripartiti per lotto euro 2.000,00**

*7.2. Conformità catastale: **Difforme***

*L'immobile di cui al presente lotto, come indicato al punto 1, non risulta trattato al censuario, ma la sua rappresentazione grafica risulta dall'elaborato planimetrico, questo originariamente faceva parte della documentazione allegata alla denuncia di variazione 980 del 06/05/1988.*

*Dagli accessi effettuati presso l'ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla variazione, ad eccezione dell'elaborato planimetrico e della planimetria riguardante il sub. 6 del mappale 89 foglio 259.*

*E' possibile ricostruire che l'ufficio abbia respinto la pratica errata, poiché riassumeva destinazioni rurali con urbane non compatibili con le procedure e la modulistica utilizzata ai tempi.*

*La modalità di ricezione di quel periodo era massiva salvo sospendere la lavorazione della pratica in*







*attesa delle correzioni.*

*Queste non sono state inoltrate e l'ufficio in autotutela ha censito la sola unità immobiliare correttamente presentata in data 03/02/1992.*

*Oggi per correggere l'errore va inoltrata una istanza all'ufficio per chiedere la correzione dell'errore e una volta accertato dovrà essere riproposta l'intera pratica catastale con le attuali modalità.*

*Costi di regolarizzazione: euro 2.500,00*

7.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità evidente

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Non conforme i dati indicati nel pignoramento non risultano trattati al censuario, medesima cosa è avvenuta per l'identificazione catastale degli immobili in garanzia nell'Atto di mutuo.

## 8 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

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

In particolare si adotteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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.).

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





Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
magazzino	58,00	50%	29,00
fondo	52,00	50%	26,00
appartamento	120,00	100%	120,00
<b>Totale</b>	<b>230,00</b>		<b>175,00</b>

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

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

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

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

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

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





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

### 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

#### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Fonte	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
Ag. Imm.	105	€ 82.000,00	€ 780,95	100%	€ 780,95
Ag. Imm.	180	€ 120.000,00	€ 666,67	110%	€ 733,33
Ag. Imm.	85	€ 78.000,00	€ 917,65	100%	€ 917,65
				media valori ponderati	€ 810,64
				Valore adottato	€ 800,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: stazionaria
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

### 9.4 Valutazione

#### Stima comparativa mono parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
appartamento	175	€ 800,00	€ 140.000,00
		Totale	€ 140.000,00
		Arrotondato a	€ 140.000,00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 140.000,00</b>

9.5 **Adeguamenti e correzioni della stima** costi per sanatoria urbanistica euro 2000,00 costi per

9.6 pratiche catastali 2500,00nulla

**Prezzo base d'asta del lotto € 135.500,00 (euro centotrentacinquemilaeccinquecento//00).**





## LOTTO 6

Beni in Comune di Foligno (PG), Viale Roma n.4

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile ubicato in Comune di Foligno, Viale Roma civ. n. 4; per la piena proprietà in capo  
villino pluripiano con  
giardino esclusivo, rispettivamente della superficie commerciale di mq 240,50 e mq 340 a cui corrisponde  
una superficie ponderata commerciale complessiva di mq. 234.50. (All.10)

Nell'atto di pignoramento, l'immobile viene identificato correttamente.

Per l'esatta indicazione delle consistenze si rimanda al cap. 8.

#### Identificazione catastale:

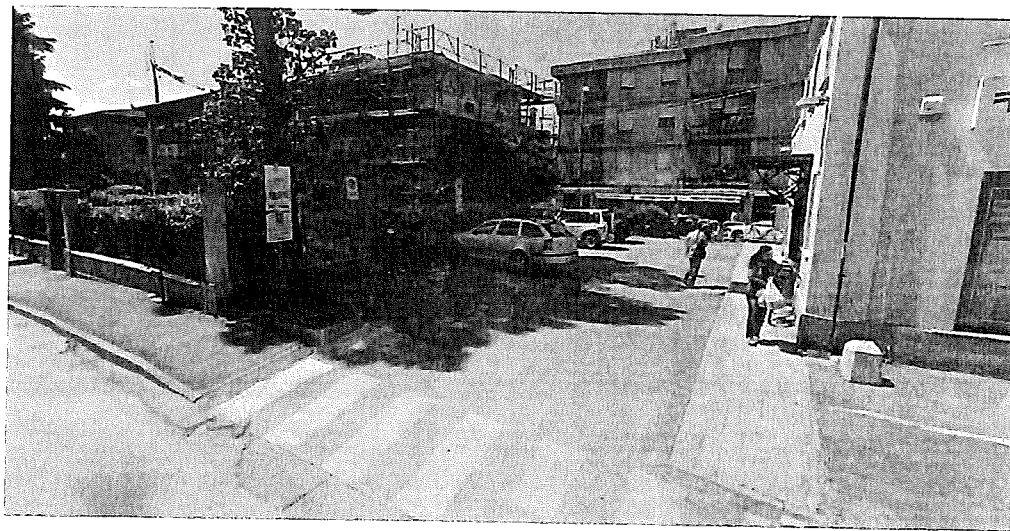
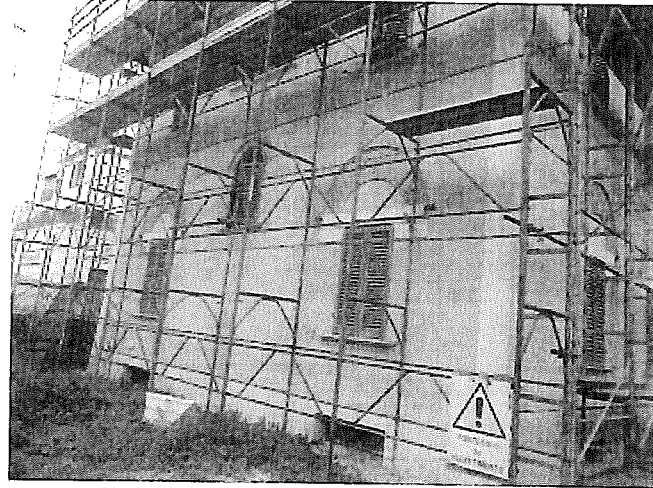
Al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno (PG)

- foglio 221 particelle 32, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.107,80  
Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n. 4 , intestato a N  
in  
comunione legale

Coerenze: Viale Roma, Via Pietro Gori, lvo se altri.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE





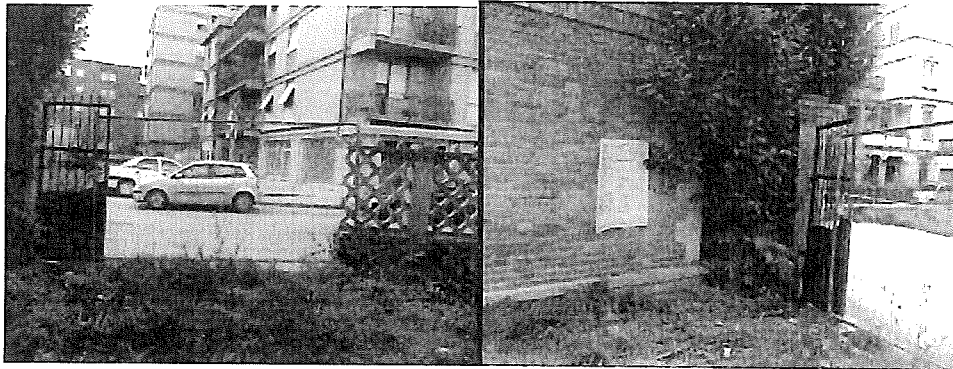


Villino stile liberty disposto su tre piani, con giardino privato, struttura portante in muratura mista , solai in laterizio e cemento gettato in opera, coperture in tegole e coppi , pareti esterne intonacate e tinteggiate con marcapiani e riquadrature delle aperture di pregio.

Il fabbricato attualmente è in corso di restauro , con lavori che interessano le finiture interne, la coibentazione e il rifacimento degli impianti idrico sanitario ed elettrico , attualmente il fabbricato non è agibile ne utilizzabile

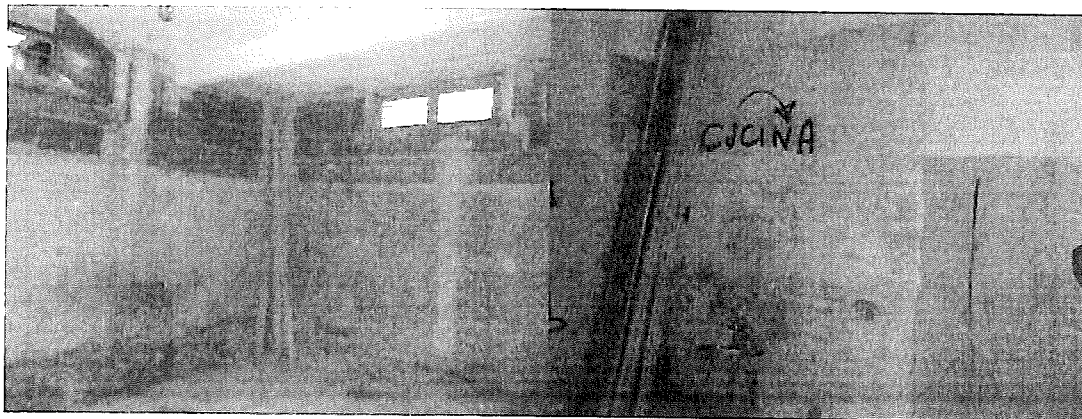
L'unità immobiliare da stimare è disposta su tre piani al piano seminterrato la destinazione è cantina ed è suddiviso in 4 locali con accesso dalla scala interna; al piano terra vi sono un soggiorno pranzo , uno studio, cucina, bagno e tre disimpegni, al piano primo tre camere, guardaroba e due bagni .

Il villino ha due accessi di cui uno principale dal giardino, questo ha superficie escluso il sedime del fabbricato di mq 340 e dispone di accesso pedonale su viale Roma e carrabile su via P. Gori



Le finiture originariamente di qualità sono ad oggi inesistenti essendo in corso un restauro edilizio , questo in assenza di titolo autorizzativo, come indicato nel dettaglio al paragrafo 7.

Gli impianti tecnologici sono oggetto di lavori di ripristino e sostituzione attualmente non sono a norma.













Dal 03/04/2009 al 29/07/2010

... e ... i in comproprietà per ½

Essendogli pervenuto da :

- ... per successione per morte avvenuta il ... 9 "den. N. ..." presentata presso l'agenzia delle Entrate di Foligno in data 2

Dal 23/01/1987 al 03/04/2009

... piena proprietaria

Essendogli pervenuto da :

- ... per successione per morte avvenuta il ... 7 "den. N. 1" trascritta a Perugia in data 07/08/1987 ( per la quota di ½)

Dal 11/07/1984 al 23/01/1987

... comproprietarie per 1/2

Essendogli pervenuto da :

- Stralcio divisionale a rogito Notaio Dottor Fabio Sacchi de. ... reg. a Foligno il ... e trascritto a Perugia il 17/07/1984 al ... a stralcio dei diritti a loro spettanti

Dal 27/01/1973 al 11/07/1984

... zi comproprietarie per 1/3

Essendogli pervenuto da :

- Successione in morte di Rosvilde Ricci, deceduta a Foligno il ... "den. N. ..." trascritta a Perugia il ... n:

## PRATICHE EDILIZIE

Dal controllo effettuato con richieste di accesso agli atti del Comune di Foligno si riscontra che l'immobile è stato edificato a seguito di:

- Licenza Edilizia n. 472 del 02/07/1958

Ora è in corso una ristrutturazione e restauro conservativo autorizzato con SCIA prot.46531 del 02/11/2012 (all.11).

Essendo oggi i lavori in corso, all'apparenza abbandonati non ultimati, il bene non è agibile.

7.1. *Conformità edilizia:* conforme.

7.2. *Conformità catastale:* conforme

Costi di regolarizzazione: //

7.3. *Conformità urbanistica:* Nessuna difformità evidente

7.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:* conforme

## MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

---

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





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

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

In particolare si adatteranno i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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.).

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

Tipologia	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
cantina 1s	80,00	50%	40,00
appartamento	160,50	100%	160,50
giardino	340,00	10%	34,00
<b>Totale</b>	<b>580,50</b>		<b>234,50</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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





più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

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

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

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

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

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

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

## 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

### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Ag. Imm.	180	€ 260.000.00	€ 1.444.44	110%	€ 1.588.89
Ag. Imm.	200	€ 470.000.00	€ 2.350.00	80%	€ 1.880.00
Ag. Imm.	210	€ 400.000.00	€ 1.904.76	100%	€ 1.904.76
				media valori ponderati	€ 1.791.22
				Valore adottato	€ 1.350.00 **





**\*\*I valore è diminuito del 25% per tenere conto dei lavori di restauro iniziati che hanno compromesso finiture ed impianti .**

Interviste agli operatori immobiliari:

- domanda: stazionaria
- offerta: non molto alta per la tipologia oggetto di perizia
- tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

#### 9.4 Valutazione

**Stima comparativa mono parametrica**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
villino	234,5	€ 1.350,00	€ 316.575,00
		Totale	€ 316.575,00
		Arrotondato a	€ 317.000,00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 317.000,00</b>

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima: nulla

9.6 Prezzo base d'asta del lotto € 158.500,00 (euro centocinquantottoecinquecento//00) valore quota spettante di ½ .





## LOTTO 7

### Beni in Foligno (Perugia), Frazione Roviglieto

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

Piena proprietà in capo al Sig. *[nome]*, di terreni agricoli; ubicati in Frazione Roviglieto, così suddivisi:

- Bosco ceduo ha 0.37.30
- Bosco alto ha 0.21.60

Il tutto come in appresso descritto

##### A TERRENO

Terreno Boschivo a giacitura collinare con pendenze medie, servito da strade di esbosco particolarmente comode. Soprassuolo di buona qualità sottoposto al taglio da circa 7/9 anni.

##### Identificazione catastale

Al Catasto Terreni di detto Comune, in *[comune]* per la piena proprietà (all. 13 - 14)

fg	part	Sup mq	qualità	rd	ra
241	69	3730	Bosco ceduo	2.31	0.39
241	71	2160	Bosco alto	0.89	0.22
<b>Superficie totale</b>		<b>5890</b>			

Coerenze:

strada poderal, mapp.70,68, 66 foglio 241, salvo altri.

#### 2 DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona:* in zona residenziale di frazione
- Servizi della zona:* Tutti i principali servizi nel Capoluogo Foligno.  
La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe:* prevalentemente agricole; i principali centri limitrofi sono Foligno capoluogo a Km 4; Spoleto a Km 28; Perugia a Km 42.
- Collegamenti pubblici* ferrovia (km 4), aeroporto (km 32), autobus (km 4).

#### 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Ditta esecutata.





#### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
  - ✓ Nulla
- 4.2.2. Pignoramenti:
  - ✓ pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ di formalità, favore di Boemi Giuseppe.  
la formalità è riferita all' intero lotto
- 4.2.3. Altre trascrizioni: //
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

##### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: trattasi di terreni agricoli
- 4.3.2. Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi

#### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nulla

#### 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**BENI IN CT FG 241 MAPP.LE 69 – FG 241 MAPP.LE 71**

##### Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà  
proprietario ad oggi in forza di Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ avvenuta  
il \_\_\_\_\_ vol \_\_\_\_\_ presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno il 18/01/1997,  
trascritta a Perugia il \_\_\_\_\_ 7 al n. \_\_\_\_\_ (gli immobili erano devoluti all'attuale proprietario,  
vista la rinuncia del coniuge con atto davanti al Cancelliere della Pretura di Perugia, sez. Foligno,  
registrato a Foligno il \_\_\_\_\_.

Dante Causa: Montenero Angelo proprietario da epoca anteriore al ventennio

#### 7 PRATICHE EDILIZIE

Non soggetti a pratiche edilizie

##### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

Terreno boschivo a giacitura collinare, della superficie di ha 0.58.90, distinto al Fg n. 241 mappale n. 69;  
buona fertilità on strato attivo del suolo adeguato, il soprassuolo è stato tagliato da circa 7/9 anni e sarà pronto

---

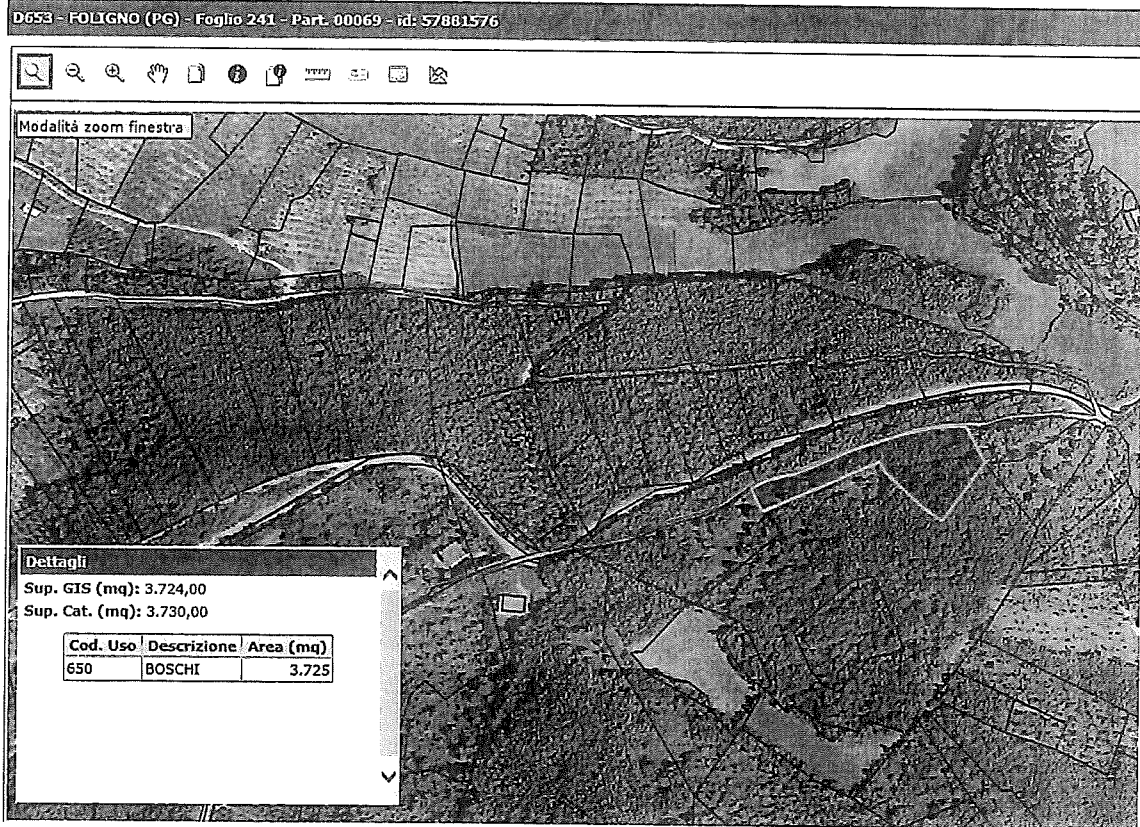
Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini

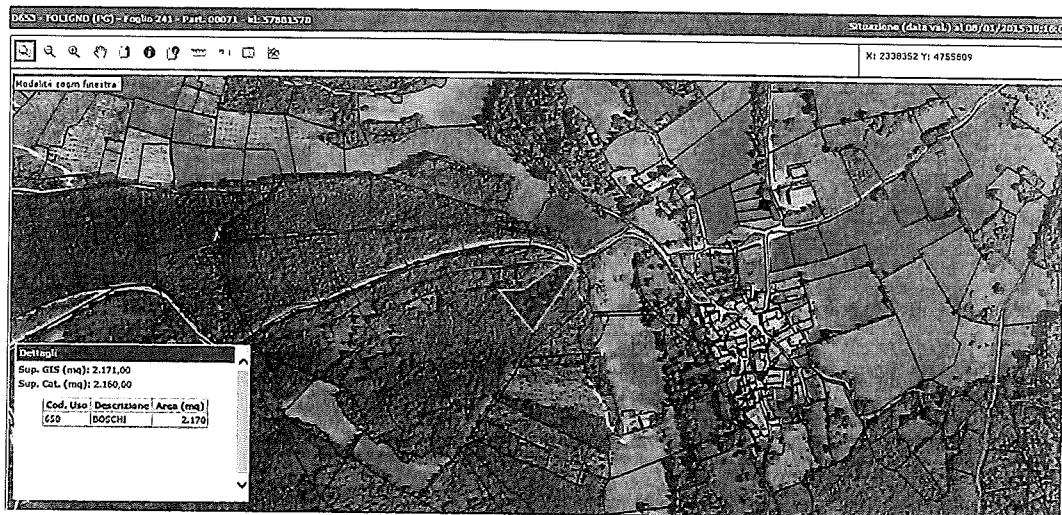




al taglio non prima di 10 anni.



Terreno boschivo a giacitura collinare, della superficie di ha 0,58,90, distinto al Fg n. 241 mappale n. 71; buona fertilità on strato attivo del suolo adeguato, il soprassuolo è stato tagliato da circa 7/9 anni e sarà pronto al taglio non prima di 10 anni.



**Misurazioni delle consistenze:**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitivo dei Termini,

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini







realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

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

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

*Terreno agricolo*

Appezamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.

*Seminativo*

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

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

destinazione	Sup. misurata	Superficie ha	Parametro	Superficie parametrata mq
Terreno boschivo	Sup. reale lorda	58.90		
	<b>TOTALE</b>	<b>58.90</b>		

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore)





bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 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).

## 8.3 Valutazione

*Stima sintetica comparativa parametrica*

I

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno boschivo	5890	€ 0.70	€ 4.123.00
		Totale	€ 4.123.00
		Arrotondato a	€ 4.100.00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 4.100.00</b>





**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: 0**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**4.100,00 (Euro quattromilacento/00)**





## LOTTO 8

### Beni in Foligno (Perugia), Frazione Sterpete

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

Piena proprietà in capo al Sig. \_\_\_\_\_ di terreni agricoli seminativi ; ubicati in Frazione Sterpete , così suddivisi:

Il tutto come in appresso descritto

##### A TERRENO

Terreno seminativo a giacitura pianeggiante, di ottima fertilità e con potenzialità irrigua, limitrofo alla zona abitata al vigente PRG classificato zona agricola , ben servito dalla viabilità poderale e comunale.

##### Identificazione catastale

Al Catasto Terreni di detto Comune, in Ditta Montenero Giuseppe per la nuda proprietà e Calvani Vincenza per i diritti d'usufrutto. (all.13-15)

fg	part	Sup mq	qualità	rd	ra
213	262	2730	Seminativo cl.3	11.84	13.39
213	466	760	Seminativo cl.2	5.65	4.12
<b>Superficie totale</b>		<b>3490</b>			

Coerenze:

strada comunale, mapp.88 , 266 ,foglio 213,residua proprietà , salvo altri

#### 2 DESCRIZIONE SOMMARIA

*Caratteristiche zona:* in zona residenziale di frazione

*Servizi della zona:* Tutti i principali servizi nel Capoluogo Foligno.

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Caratteristiche zone limitrofe:* prevalentemente agricole; i principali centri limitrofi sono Foligno capoluogo a Km 4; Spoleto a Km 28; Perugia a Km 42.

*Collegamenti pubblici* ferrovia (km 4), aeroporto (km 32), autobus (km 4).

#### 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Ditta esegutata.

#### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: //*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

✓ Nulla

4.2.2. *Pignoramenti:*

✓ pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ a Perugia al n. \_\_\_\_\_ formalità, favore di  
Boemi Giuseppe.

la formalità è riferita all' intero lotto

4.2.3. *Altre trascrizioni: //*

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

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: trattasi di terreni agricoli*

4.3.2. *Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi*

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nulla

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**BENI IN CT FG 213 MAPP.LE 262**

**Attuali proprietari:**

**Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ (PG) il \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà  
\_\_\_\_\_ usufrutto.

- Essendogli pervenuto da: Riunione d'usufrutto a seguito della morte di \_\_\_\_\_  
avvenuta il \_\_\_\_\_

**Precedenti proprietari: Dal 18/05/1987 al 09/08/1996**

- \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà,

- Essendogli pervenuto da : atto di Donazione a Rogito Notaio Maria Luigia Fino del  
\_\_\_\_\_ registrato a Foligno e Trascritto a Perugia il \_\_\_\_\_ al n  
\_\_\_\_\_ di formalità.

Dante Causa: Montenero Angelo proprietario da epoca anteriore al ventennio

**BENI IN CT FG 213 MAPP.LE 466**

**Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà  
\_\_\_\_\_ per l'usufrutto.

- Essendogli pervenuto da: Riunione d'usufrutto a seguito della morte di \_\_\_\_\_





avvenuta il 9 agosto 1996.

**Precedenti proprietari: Dal 18/05/1987 al 09/08/1996**

- per la nuda proprietà,
- per l'usufrutto .
- Essendogli pervenuto da : atto di Donazione a Rogito Notaio Maria Luigia Fino del  
rep. registrato a Foligno e Trascritto a Perugia i / al  
di formalità.

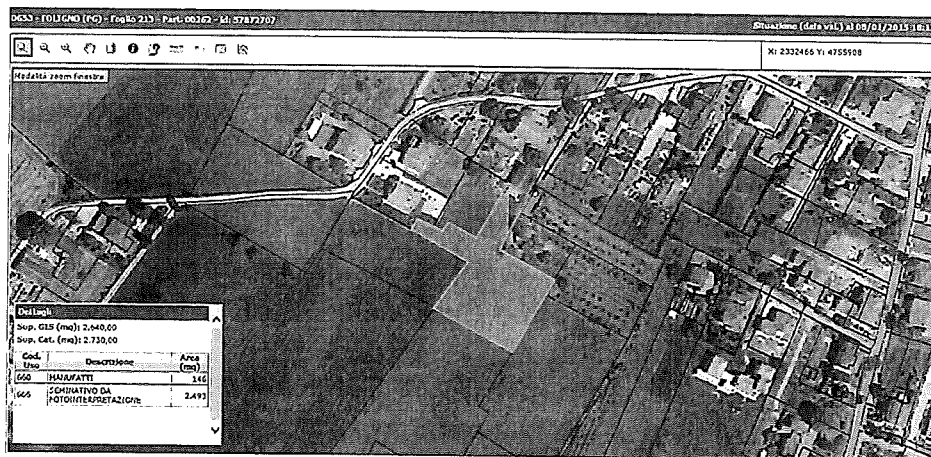
Dante Causa: ( ) proprietario da epoca anteriore al ventennio

## 7 PRATICHE EDILIZIE

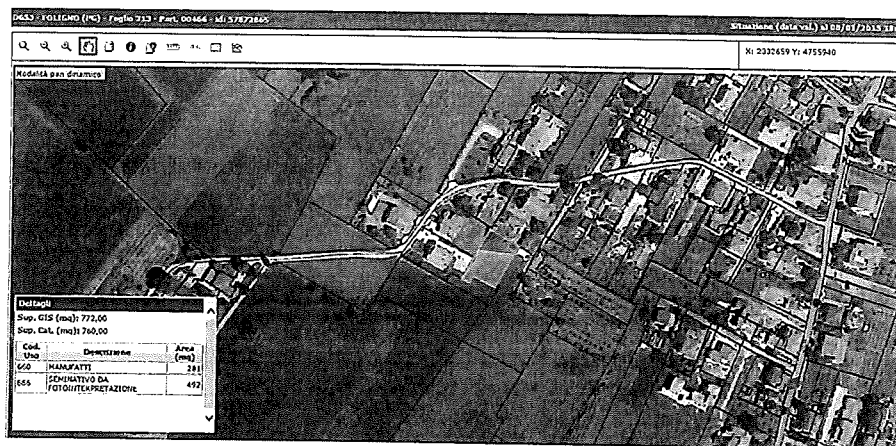
Non soggetti a pratiche edilizie

### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

Terreno seminativo di ottima fertilità e con strato attivo profondo, a giacitura pianeggiante e con potenzialità irrigua, della superficie di ha 0.27.30, distinto al Fg n. 213 mappale n. 262



Terreno seminativo di ottima fertilità e con strato attivo profondo, a giacitura pianeggiante e con potenzialità irrigua, della superficie di ha 0.07.60, distinto al Fg n. 213 mappale n. 466



Esperto  
Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





### Misurazioni delle consistenze:

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

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

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

#### *Terreno agricolo*

Appezamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.

#### *Seminativo*

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

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

destinazione	Sup. misurata	Superficie ha	Parametro	Superficie parametrata mq
Terreno seminativo	Sup. reale lorda	34.90		
	<b>TOTALE</b>	<b>34.90</b>		

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

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

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini





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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.2 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).







**8.3 Valutazione**

*Stima sintetica comparativa parametrica*

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno seminativo	3490	€ 3.50	€ 12.215.00
		Totale	€ 12.215.00
		Arrotondato a	€ 12.000.00
		<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 12.000.00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: 0**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**10.200,00 (Euro diecimiladuecento/00) valore della nuda proprietà 85% come da tabella sinottica allegata (all.16)**





CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, si riepilogano di seguito i valori di stima suddivisi per lotto.

Lotto	Valore di Stima	diritti oggetto di espropriazione forzosa	Prezzo base d'asta
1	€ 100.500.00	1.00	€ 100.500.00
2	€ 78.500.00	1.00	€ 78.500.00
3	€ 60.000.00	1.00	€ 60.000.00
4	€ 40.000.00	0.85	€ 34.000.00
5	€ 140.000.00	1.00	€ 140.000.00
6	€ 317.000.00	0.50	€ 158.500.00
7	€ 4.100.00	1.00	€ 4.100.00
8	€ 12.000.00	0.85	€ 10.200.00
	€ 752.100.00		€ 585.800.00

Con osservanza.

Perugia, 12 gennaio 2015

Il Consulente Tecnico

Marco Cherubino Orsini

