

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 114/2018

Promossa da

Monte dei Paschi di Siena spa

contro

OMISAS

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319 Fax 0743/224986

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 114/2018, promossa da Monte dei Paschi di Siena spa, (creditore precedente) contro
(parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Foligno (PG), censiti al Catasto come segue:

Immobili siti nel Comune di Foligno in *fraz. Vescia, via Nocera Umbra n. 43* censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 106, part. 626, sub. 3 – p.1s.1. catg. A/2 V.7, Cl.5, Rend. €. 668,81;
- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;
- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;
- Fg.106, part. 626, sub. 8 – p.2. catg. A/3 V.3,5, Cl.3 Rend. €. 207,87;
- Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;
- Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;
- Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

N.C.T.:

- Fg. 106, part. 274 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 220;
- Fg. 106, part. 577 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 22;
- Fg. 106, part. 578 - Seminativo irriguo di mq. 130;
- Fg. 106, part. 579 - Seminativo irriguo di mq. 120

Immobili siti nel comune di Foligno in *Largo Marchisielli* censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 238, part. 3042, sub. 2 – p.t. catg. A/10, VANI 3,5, Cl.2 - Rend. €. 650,74
- Fg. 238, part. 3046 – “unità graffata alla precedente”;

al N.C.T.:

- Fg. 193, part. 3046 – Ente Urbano di mq. 33



Nell'udienza del 27/09/2018, la sottoscritta prestava giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo pec al legale del creditore procedente, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 07/01/2019.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, l'ufficio anagrafico del Comune di Foligno, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa alla edificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI:

Il giorno 31/12/2018 la sottoscritta convocava tramite racc. A/r, la parte debitrice, per il sopralluogo fissato in data 07/01/2019 ore 15,30, dopo vari giorni dalla spedizione, non avendo ricevuto il cedolino di ritorno, la sottoscritta controllava nel sito di poste italiane la tracciabilità della raccomandata inviata alla _____ in persona del legale rappresentante _____ all' indirizzo indicato nell'atto di pignoramento. La raccomandata veniva ritirata il 03/01/2019; quindi la sottoscritta nel giorno prestabilito si recava all'appuntamento per il sopralluogo presso Largo Marchisielli come indicato nella lettera di convocazione; dopo due ore nessuno si era presentato, quindi la sottoscritta si è vista costretta ad inviare una seconda convocazione fissando il sopralluogo per il 14/01/2019.

La mattina del 14/01/2019, la sottoscritta veniva contattata dalla _____, con richiesta di posticipare il sopralluogo al 21/01/2019 per avere il tempo di avvisare gli affittuari degli immobili oggetto di pignoramento.

Presi accordi per tale data il 21/01/2019 la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali.

Tale giorno però, è stato possibile visionare parzialmente gli immobili, in quanto la delegata a presenziare al sopralluogo diceva di non disporre delle chiavi di alcuni appartamenti, assicurando che in pochi giorni avrebbe provveduto a trovarle.

Il 21/01/2019 la sottoscritta procedeva a visionare gli immobili disponibili, concedendo qualche giorno per reperire le chiavi mancanti. Dopo la scadenza prestabilita la sottoscritta tentava senza risultato di contattare la



A tutto il 22/02/2019 non ricevendo nessuna comunicazione la sottoscritta si è vista costretta a richiedere una proroga per la consegna dell'elaborato.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Si è provveduto ad integrare la documentazione aggiornata mancante presso gli uffici competenti, richiedendo anche la documentazione urbanistica presso il Comune di Foligno.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 15/10/2004 ai numeri 32119/7694 per € 1.950.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 1.300.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno spa, con sede in Foligno, avente eletto domicilio ipotecario in Foligno, Corso Cavour 36, e contro _____, gravante sui mappali 74 e 526 del foglio 193;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 22/11/2002 ai numeri 29769/6460 per € 460.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 230.000,00, a favore della Banca Toscana spa, con sede in Firenze, avente eletto domicilio ipotecario in Foligno, Angolo via Madonna delle Grazie, e contro la _____

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 07/08/2008 ai numeri 23156/5345 per € 260.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 130.000,00, a favore della Banca Toscana spa, con sede in Firenze, avente eletto domicilio ipotecario presso la propria filiale, e contro _____

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto alla Conservatoria di Perugia in data 19/06/2018 ai numeri 14980/10504 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena e contro la _____

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE assenti

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI non rilevati



6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

in merito si precisa quanto segue:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 15/10/2004 ai numeri 32119/7694 per € 1.950.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 1.300.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno spa, con sede in Foligno, avente eletto domicilio ipotecario in Foligno, Corso Cavour 36, e contro gravante sui mappali 74 e 526 del foglio 193;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 22/11/2002 ai numeri 29769/6460 per € 460.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 230.000,00, a favore della Banca Toscana spa, con sede in Firenze, avente eletto domicilio ipotecario in Foligno, Angolo via Madonna delle Grazie, e contro

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Perugia in data 07/08/2008 ai numeri 23156/5345 per € 260.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 130.000,00, a favore della Banca Toscana spa, con sede in Firenze, avente eletto domicilio ipotecario presso la propria filiale, e

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto alla Conservatoria di Perugia in data 19/06/2018 ai numeri 14980/10504 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena e contro

Al momento dell'acquisto tali formalità saranno cancellate. I costi necessari per tali cancellazioni sono pari a € 294,00 per il pignoramento; € 35,00 per tassa ipotecaria per ciascuna ipoteca volontaria, per un totale di € 364,00.

7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Foligno, in Largo Marchisielli (DI SEGUITO INDICATO COME IMMOBILE 1) e in frazione Vescia, via Nocera Umbra (DI SEGUITO INDICATO COME IMMOBILE 2).

L'IMMOBILE N.1 è raggiungibile percorrendo la SS3, uscita Foligno est, proseguendo su via Piave. Si tratta di una zona semicentrale vicino all'ospedale G. Battista di Foligno, al complesso commerciale San Magno, bar, palazzetto. Da qui è possibile raggiungere facilmente il centro storico di Foligno.



DESCRIZIONE:

Trattasi di immobile uso ufficio costituito da due stanze, bagno, antibagno, corte esterna privata e due posti auto.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava affittato, con contratto di affitto del 22/08/2015 avente scadenza 05/09/2021 (contratto che si allega). Si trova in buono stato di manutenzione; l'immobile è situato al piano terra di un palazzo di quattro piani di recente costruzione. E' costituito da un ingresso, due stanze ad uso ufficio, antibagno, bagno;all'esterno delimitata da una recinzione c'è la corte ad uso esclusivo del fabbricato. Appartengono all'immobile anche due posti auto situati di fronte all'immobile.

Si accede all'immobile da un portone blindato di legno, in tutte le stanze i solai sono piani e in latero-cemento, gli infissi interni sono in legno (porte), sono presenti finestre in alluminio, senza infissi esterni, si ha anche una porta finestra con infissi in alluminio verniciato che portano alla corte esterna;all'interno le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato nero, L'immobile è dotato di impianto di allarme e videosorveglianza, impianto di condizionamento.

CORTE ESTERNA:

E' costituita da un piccolo giardino e in parte con lastricato ad uso esclusivo dell'immobile.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

L'immobile 1 ha una superficie catastale pari a 89 mq.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Fg. 238, part. 3042, sub. 2 – p.t. catg. A/10, VANI 3,5, Cl.2 - Rend. €. 650,74

Fg. 238, part. 3046 – “unità graffata alla precedente”;

Fg. 193, part. 3046 – Ente Urbano di mq. 33.

IMMOBILE N. 2 è situato nel Comune di Foligno in frazione Vescia in via Nocera Umbra n. 43. Trattasi di una frazione del Comune di Foligno, a pochi chilometri dal centro. È a breve distanza dallo svincolo della SS3 uscita Foligno est. Si raggiunge proseguendo su via Piave, successivamente via Campagnola fino a via Nocera Umbra, lungo la quale si trova l'immobile. Nelle vicinanze del fabbricato ci sono bar, pizzeria, un piccolo albergo, farmacia, posta, banca, macelleria; seppur in una piccola frazione si hanno comunque tutti i servizi .



Trattasi di fabbricato cielo-terra con annessa corte pertinenziale esclusiva circostante di 500 mq circa comprensiva di sedime del fabbricato composto da tre garage e una cantina al piano interrato, negozio e servizi al piano terra e appartamenti al primo e secondo piano. Confina con strada di accesso, ~~strada di accesso~~, salvo se altri.

Per maggiore comprensione si procederà alla descrizione di ogni singolo subalterno.

- Fg. 106, part. 626 sub 3, Cat A/2, vani 7, Cl. 5, rendita € 668,81.

Trattasi di immobile ad uso abitativo costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, n. 2 stanze da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni, n. 3 terrazzi.

L'appartamento è situato al secondo piano del fabbricato oggetto di pignoramento, si accede all'immobile dalla scala comune anche agli altri appartamenti, e da un portone di legno; la pavimentazione è in parquet in ogni stanza, facendo esclusione dei bagni dove ci sono pavimenti in gres porcellanato. Le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono di legno verniciato e quelli esterni sono serrande.

L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione ed è abitato dal '

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

PIANO SECONDO IMMOBILE		
SUB. 3		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
Cucina	6	
Sala pranzo	11,8	
soggiorno	27,27	
Stanza da letto 1	19,88	
Stanza letto 2	17,42	
studio	13,6	
bagno	5,25	
bagno	5,16	
ingresso	11,42	
terrazzi		11,7
	117,8	11,7
TOTALE	129,5	



- Fg 106, part 626, sub 8, cat. A/3 vani 3,5, cl. 3 rendita € 207,87;

Trattasi di immobile ad uso abitativo costituito da cucina, n. 2 camere da letto, bagno. Si trova in discreto stato di manutenzione e al momento del sopralluogo risulta abitato da affittuari. (contratto di affitto che si allega) Tale appartamento ha in uso il garage identificato con il sub 6, attualmente non utilizzato dagli affittuari.

L'immobile in questione si trova al primo piano dello stabile, si accede dalla scala comune, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 2 camere da letto.

Gli infissi interni sono in legno le porte, in legno verniciato le finestre, come infissi esterni si hanno le serrande.

La pavimentazione è in mattonelle in ogni stanza e piastrelle nel bagno che è dotato di vasca.

Tutte le stanze sono dotate di termosifoni in ghisa per il riscaldamento.

L'immobile ha una superficie di 66,45 mq compreso il terrazzo di 4.5 mq.

- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;

Trattasi di magazzino situato al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da molti anni quindi versa in cattivo stato di manutenzione, ora utilizzato come ripostiglio ha pareti intonacate, finestre con serrande. A causa delle condizioni precarie non è stato possibile prendere le misure, per questo motivo si utilizza la superficie catastale indicata nelle visure pari a 49 mq.

- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;

Trattasi di rimessa situata al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da parecchio tempo e a causa della quantità di sacchi e oggetti all'interno non è stato possibile entrare ma solamente scattare qualche foto dalla porta. In ogni caso l'accesso può avvenire sia dall'interno della palazzina al P-1 da porta di legno, che dalla corte esterna con saracinesca. Anche in questo caso non è stato possibile prendere adeguate misure quindi si prende come superficie i mq indicati in visura (17).

-Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;

Trattasi di immobile a piano terra ad uso negozio, al momento del sopralluogo non risulta utilizzato, e infatti si trova in pessimo stato di manutenzione, è costituito da una stanza e un bagno per una superficie catastale di 59 mq.

-Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;

Immobile a piano terra, in discreto stato di manutenzione ad uso studio medico, è costituito da ingresso/sala d'attesa, antibagno, bagno con servizio per handicap, studio medico e



toilette di servizio; si accede da una porta a vetri dotata di saracinesca esterna, gli infissi interni sono di legno verniciato, le finestre hanno inferriate esterne e serrande, la pavimentazione è in linoleum in tutte le stanze.

È presente impianto di condizionamento.

L'immobile ha una superficie di mq 59,56

-Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

Immobile ad uso abitativo, situato al primo piano dello stabile, è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, camera da letto e bagno n. due terrazzi.

Si accede all'appartamento da un portone in legno blindato, gli infissi interni sono in legno le porte e in legno verniciato le finestre, gli infissi esterni sono serrande. La pavimentazione è in mattonelle in gres in ogni stanza e piastrelle in bagno che è dotato di doccia.

Ogni stanza è dotata di termosifoni in ghisa e impianto di condizionamento. L'appartamento ha anche due terrazzi. La superficie è di 60,68 mq. A questo appartamento appartiene anche una piccola legnaia situata al piano -1.

N.C.T.:

- Fg. 106, part. 274 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 220;
- Fg. 106, part. 577 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 22;
- Fg. 106, part. 578 - Seminativo irriguo di mq. 130;
- Fg. 106, part. 579 - Seminativo irriguo di mq. 120

Trattasi della corte esterna dell'immobile che si trova nella parte posteriore sotto il livello di strada, a causa dell'inutilizzo non è in buone condizioni di manutenzione.

8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che tutti i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.



10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'immobile 1 ricade nel PRG del Comune di Foligno, in zona UC/MRA.



Lo strumento urbanistico del Comune di Foligno è adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 29/05/1997, approvato con D. Dir n. 10413 del 15 dicembre 2000, rettificata e integrata con D. Dir. n. 5039 del 8 giugno 2001.

Il bene oggetto di stima è identificato nella zona UC/MRA (tessuti urbani residenziali ad alta densità)

Costituiscono i Tessuti urbani consolidati a Mantenimento le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali; detti tessuti sono articolati in riferimento alla densità edilizia che presentano ed alle prevalenti destinazioni degli edifici.

Anche l'immobile 2 ricade nel PRG del Comune di Foligno, in zona UC/MRA



12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione è in proprietà al seguente soggetto, come segue:

PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

A tutto il giorno 19 giugno 2018, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della società _____ sopra generalizzata, come meglio si evince dalla storia ipotecaria indicata nel certificato notarile che si allega.

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Il sig. _____ amministratore delegato di _____
risulta celibe.

14 UTILIZZO ATTUALE

Immobilabile sito in	Occupato da	Titolo	Scadenza
Largo Marchisielli	affittuario	occupazione affitto	05/09/2021
Immobilabile sito in	Occupato da	Titolo	Scadenza
fraz. Vescia via		occupazione	
Nocera Umbra			
Part 626 sub 3	Abitato	da	
Part 626 sub 5		Non occupato	
Part 626 sub 6		Non occupato	
Part 626 sub 8		Affitto	31/12/2022
Part 626 sub 12		Non occupato	
Part 626 sub 13		Affitto	30/11/2019
Part 626 sub 14		Affitto	31/08/2021



15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma.
Termico	A norma
Fognario	A norma
videosorveglianza	A norma

Gli impianti presenti in ogni immobile sono a norma.

16 FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima sono situati in due luoghi distanti quindi si procederà alla formazione di lotti diversi.

Immobile in Largo Marchisielli trattasi di fabbricato autonomo e di corte adiacente ad uso esclusivo e n. 2 posti auto.

Per quanto riguarda l'immobile in frazione Vescia la valutazione verrà eseguita distintamente per ogni subalterno fatta eccezione per il sub 3 e il sub 8 appartamenti che hanno in uso le rimesse identificate con il sub 5 e 6; per il resto, pur facendo parte dello stesso stabile, possono essere considerate come unità distinte.

17 VALUTAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore al metro quadro di beni simili, presenti nel territorio riferiti allo stesso momento e nelle medesime condizioni e in base allo stato di possesso.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

In riferimento all'immobile di Foligno in Largo Marchisielli,(LOTTO UNO) la valutazione della corte esterna e dei posti auto,verrà effettuata unitamente all'unità immobiliare.



Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare 2019 per la zona di riferimento per le abitazioni civili vengono adottati i seguenti valori:

min: €/mq 778,00

max:€/mq 991,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, pertanto la valutazione risulta essere la seguente:

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Ufficio PT	89	100%	89
TOTALE SUPERFICIE			89

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, la presenza della corte ad uso esclusivo e dei posti auto si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 890,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Ufficio (+ corte e posti auto)	89	€ 890,00	€ 79.210,00
TOTALE			€ 79.210,00

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 79.210,00

VALORE TOTALE LOTTO UNO : € 79.210,00- 15% = € 67.328,50

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto uno sarà pari a €67.328,50 (euro sessantasettetrecentoventotto,50).

Che si approssima per difetto a € 67.300,00.(euro sessantasettemilatrecento,00).



In riferimento all'immobile di Foligno in Frazione Vescia,(IMMOBILE DUE) la valutazione verrà fatta distintamente per ogni subalterno fatta eccezione per il sub 3 e il sub 8 appartamenti che hanno in uso le rimesse identificate con il sub 5 e 6; per il resto, pur facendo parte dello stesso stabile, possono essere considerate come unità distinte quindi potrebbero essere, allo stato attuale, vendibili separatamente, per questo motivo la sottoscritta ha provveduto alla formazione di un lotto per ciascun subalterno ad eccezione del sub 3 valutato con il magazzino in sub 5 e il sub 8 valutato con il garage in sub 6; la valutazione della corte esterna,verrà effettuata unitamente all'unità immobiliare più grande (sub 3).

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare 2019 per la zona di riferimento per le abitazioni civili vengono adottati i seguenti valori:

min: €/mq 651,00

max:€/mq 920,00

per i negozi i valori di riferimento sono:

min: €/mq 573,00

max:€/mq 849,00

per le rimesse e garage i valori di riferimento sono:

min: €/mq 308,00

max:€/mq 439,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, pertanto la valutazione risulta essere la seguente:

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 3-5) LOTTO 2

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Appartamento	117,8	100%	117,8
Terrazzi	11,7	25%	2,9
magazzino	49	35%	17,15
TOTALE SUPERFICIE			137,85

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, l'uso del magazzino, insieme al valore della corte esterna, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:



- €/mq 950,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Appartamento	120,7	€ 950,00	€ 114.665,00
magazzino	17,15	€ 350,00	€ 6.002,50
TOTALE			€ 120.667,50

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 120.667,50

VALORE TOTALE LOTTO due : € 120.667,50- 15% = € 102.567,38

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 2 sarà pari a €102.567,38

(euro centoduemilacinquecentosessantasette,38).

Che si approssima per difetto a € 102.500,00.(euro centoduemilacinquecento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 8-6) LOTTO 3

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Appartamento	61,95	100%	61,95
terrazzo	4,5	25%	1,12
rimessa	17	35%	5,95
TOTALE SUPERFICIE			69,02

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale, viene aggiunta nella valutazione dell'appartamento anche quella della rimessa che sarebbe in uso all'appartamento identificato con il sub 8; quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 700,00 per l'appartamento
- €/mq 350,00 per la rimessa



Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Appartamento	63,01	€ 750,00	€ 47.257,50
Rimessa	5,95	€ 350,00	€ 2.082,50
TOTALE			€ 49.340,00

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 49.340,00

VALORE TOTALE LOTTO 3 : € 49,340,00- 15% = € 41.939,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 3 sarà pari a €41.939,00

(euro quarantunomilanovecentotrentanove,00).

Che si approssima per difetto a € 41.900,00.(euro quarantunomilanovecento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 12) LOTTO 4

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
negozio	59	100%	59

TOTALE SUPERFICIE 59

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione , quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 600,00

Da cui segue:



VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
Negozio	59	€ 600,00	€ 35.400,00
TOTALE			€ 35.400,00

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 35.400,00

VALORE TOTALE LOTTO 4 : € 35.400,00- 15% = € 30.090,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 4 sarà pari a €30.090,00
(euro trentamilanovanta,00).

Che si approssima per difetto a € 30.000,00.(euro trentamila,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 13) LOTTO 5

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
studio medico	59,56	100%	59,56

TOTALE SUPERFICIE 59,56

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione , quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 800,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
Studio medico	59,56	€ 800,00	€ 47.648,00
TOTALE			€ 47.648,00



Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 47.648,00

VALORE TOTALE LOTTO 5 : € 47,648,00- 15% = € 40.500,80

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 5 sarà pari a € 40.500,80

(euro quarantamilacinquecento,80).

Che si approssima per difetto a € 40.500,00.(euro quarantamilacinquecento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 14) LOTTO 6

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
appartamento	60,68	100%	60,68

TOTALE SUPERFICIE 60,68

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione , quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
Appartamento + legnaia	59,56	€ 950,00	€ 56.582,00
TOTALE			€ 56.582,00

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 56.582,00

VALORE TOTALE LOTTO 6 : € 56.582,00- 15% = € 48.094,70

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 6 sarà pari a € 48.094,70.

(euro quarantottomilanovantaquattro,70).



Che si approssima per difetto a € 48.000,00.(euro quarantottomila,00).

18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili vengono pignorato per intero.

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora la piena proprietà

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone

Spoletto 25/03/2019

L' Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNO

Proprietà per la quota di 1/1:

DESCRIZIONE:

Trattasi di immobile uso ufficio costituito da due stanze, bagno, antibagno, corte esterna privata e due posti auto. E' raggiungibile percorrendo la SS3, uscita Foligno est, proseguendo su via Piave. Si tratta di una zona semicentrale vicino all'ospedale G. Battista di Foligno, al complesso commerciale San Magno, bar, palazzetto. Da qui è possibile raggiungere facilmente il centro storico di Foligno.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Fg. 238, part. 3042, sub. 2 – p.t. catg. A/10, VANI 3,5, Cl.2 - Rend. €. 650,74

Fg. 238, part. 3046 – “unità graffata alla precedente”;

Fg. 193, part. 3046 – Ente Urbano di mq. 33.

Valore complessivo del LOTTO UNO allo stato attuale per la proprietà € **67.300,00**. (euro sessantasettemilatrecento,00)

LOTTO DUE

Proprietà per la quota di 1/1:

Trattasi di fabbricato cielo-terra con annessa corte pertinenziale esclusiva circostante di 500 mq circa comprensiva di sedime del fabbricato composto da tre garage e una cantina al piano interrato, negozio e servizi al piano terra e appartamenti al primo e secondo piano. E' situato nel Comune di Foligno in frazione Vescia in via Nocera Umbra n. 43 a pochi chilometri dal centro. È a breve distanza dallo svincolo della SS3 uscita Foligno est. Si raggiunge proseguendo su via Piave, successivamente via Campagnola fino a via Nocera Umbra, lungo la quale si trova l'immobile. Nelle vicinanze del fabbricato ci sono bar,



pizzeria, un piccolo albergo, farmacia, posta, banca, macelleria; seppur in una piccola frazione si hanno comunque tutti i servizi principali.

sub 3-Trattasi di immobile situato al piano 2, ad uso abitativo costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, n. 2 stanze da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni, n. 3 terrazzi. si accede all'immobile dalla scala comune anche agli altri appartamenti, e da un portone di legno;

Sub 5-Trattasi di magazzino situato al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da molti anni , ora utilizzato come ripostiglio ha pareti intonacate, finestre con serrande.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

- Fg. 106, part. 626 sub 3, Cat A/2, vani 7, Cl. 5, rendita € 668,81

- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;

Valore complessivo del LOTTO DUE allo stato attuale per la proprietà € **102.500,00**.(euro centoduemilacinquecento,00)

LOTTO TRE

Proprietà per la quota di 1/1:

sub 8,

L'immobile in questione si trova al primo piano dello stabile, si accede dalla scala comune,è composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 2 camere da letto.

sub. 6

Trattasi di rimessa situate al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da parecchio tempo l'accesso può avvenire sia dall'interno della palazzina al P-1 da porta di legno, che dalla corte esterna con saracinesca.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

- Fg 106, part 626, sub 8, cat. A/3 vani 3,5, cl. 3 rendita € 207,87;

- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;

Valore complessivo del LOTTO TRE allo stato attuale per la proprietà € **41.900,00**.(euro quarantunomilanovecento,00)



LOTTO QUATTRO

Proprietà per la quota di 1/1:

Trattasi di immobile a piano terra ad uso negozio, è costituito da una stanza e un bagno per una superficie catastale di 59 mq.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;

Valore complessivo del LOTTO QUATTRO allo stato attuale per la proprietà € **30.000,00**.(euro trentamila,00)

LOTTO CINQUE

Proprietà per la quota di 1/1:

Immobile a piano terra, ad uso studio medico, è costituito da ingresso/sala d'attesa, antibagno, bagno con servizio per handicap, studio medico e toilette di servizio; si accede da una porta a vetri dotata di saracinesca esterna, gli infissi interni sono di legno verniciato, le finestre hanno inferriate esterne e serrande, la pavimentazione è in linoleum in tutte le stanze.

È presente impianto di condizionamento.

L'immobile ha una superficie di mq 59,56

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;

Valore complessivo del LOTTO CINQUE allo stato attuale per la proprietà € **40.500,00**.(euro quarantamilacinquecento,00)

LOTTO SEI

Proprietà per la quota di 1/1:

Immobile ad uso abitativo, situato al primo piano dello stabile, è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, camera da letto e bagno n. due terrazzi.

Si accede all'appartamento da un portone in legno blindato, gli infissi interni sono in legno le porte e in legno verniciato le finestre, gli infissi esterni sono serrande. La



pavimentazione è in mattonelle in gres in ogni stanza e piastrelle in bagno che è dotato di doccia.

Ogni stanza è dotata di termosifoni in ghisa e impianto di condizionamento. L'appartamento ha anche due terrazzi. La superficie è di 60,68 mq. A questo appartamento appartiene anche una piccola legnaia situata al piano -1.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

Valore complessivo del LOTTO SEI allo stato attuale per la proprietà € **48.000,00**.(euro quarantottomila,00)

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 25/03/2019

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa

