
TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000011/10

Giudice Dr. **Carminè Pinelli** poi **Roberto Laudenzi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Stefano Rosati
iscritto all'Albo della provincia di Perugia al N. 720
iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto
C.F. 165757N64A081921Y- P.Iva 02424010540

con studio in Spoleto (Perugia) Via dei Filosofi - Il Ducato
telefono: 0743261025
cellulare: 3393715558
fax: 0743221479
email: s.rosati@epap.conaspec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
deposited in cancelleria oggi
16 MAR. 2011

Beni in Poggiodomo (Perugia)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Poggiodomo (Perugia) frazione Piagge .

Composto da al piano terra: portico; ingresso-soggiorno; disimpegno; cucina; bagno; scala interna.

al piano primo (mansardato): disimpegno; 3 camere; bagno, balcone.

al piano seminterrato: garage/magazzino; caldaia termica. posto al piano terra, primo, 1° sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 200

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 28 mappale 178 categoria A/3, classe 1, composto da vani 7 Vani, posto al piano T-1-S1, - rendita: € 271,14.

Coerenze: Osso; Gentile; Poli, Piergentili.

- terreni: foglio 28 mappale 178 qualità ENTE URBANO, superficie catastale 84.

Coerenze: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di villa trifamiliare, abitazione ad uso residenziale, che si sviluppa su tre livelli posti al piano terra, primo e seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Cascia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Sibillini.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sebbene l'abitazione risulti destinata evidentemente a seconda casa, al momento del sopralluogo appare palese il suo abbandono da numerosi mesi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED] nata a [REDACTED]**

[REDACTED], a firma di Notaio Luigi Siri in data 29/09/2008 ai nn. 380534/5755 di repertorio iscritto a Spoleto in data 30/10/2008 ai nn. 1215 R.P.

importo ipoteca: euro 244.880,00

importo capitale: euro 163.200,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. contro [REDACTED]

firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma Giuseppe Cerasella in data 14/01/2010 ai nn. 335 rep. trascritto a Spoleto in data 01/02/2010 ai nn. 331 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risultano disponibili presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio le planimetrie e l'elaborato planimetrico dell'immobile (catasto fabbricati foglio 28 p.la 178), nè risulta inserita in mappa la particella riguardante il terreno annesso all'abitazione (catasto terreni foglio 28 p.la 178) nonostante questa risulti identificata nella visura catastale in conseguenza di frazionamento e successiva presentazione di tipo mappale, regolarizzabili mediante Ispezione presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio ed eventuale ripresentazione della documentazione necessaria al corretto inserimento.

Eventuale ripresentazione della documentazione necessaria al corretto inserimento.: € 150,00

Oneri totali: € 150,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario dal 29/09/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Luigi Siri in data 29/09/2008 ai nn. 380533/5754 rep. trascritto a Spoleto in data 30/10/2008 ai nn. 3797 R. P. E' inserito nell'atto anche lotto di terreno riportato nel Catasto Terreni al foglio 28 particella 178 in qualità di Ente Urbano.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal 09/10/1977 al 29/09/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicola Capozzi in data 09/10/1977 ai nn. Rep. 2971 trascritto a Spoleto in data 14/10/1977 ai nn. 2363 R.P. La compravendita ha riguardato un lotto di terreno riportato al catasto terreni al foglio 28, particella 43 frazionata d, definitiva 178.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 518 per lavori di Costruzione di tre villini del tipo economico da adibirsi ad abitazione intestata a [REDACTED], [REDACTED]. Licenza Edilizia presentata in data 18/02/1976 rilasciata in data 02/05/1976- n. prot. 518 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1980

Descrizione villetta a schiera laterale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Poggiodomo (Perugia) frazione Piagge .

Composto da al piano terra: portico; ingresso-soggiorno; disimpegno; cucina; bagno; scala interna. al piano primo (mansardato): disimpegno; 3 camere; bagno, balcone. al piano seminterrato: garage/magazzino; caldaia termica. posto al piano terra, primo, 1° sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 200
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Tallarico Daniela, nata a Roma il 5 gennaio 1979 foglio 28 mappale 178 categoria A/3, classe I, composto da vani 7 Vani, posto al piano T-1-S1, - rendita: € 271,14.
Coerenze: [REDACTED]
- terreni: foglio 28 mappale 178 qualità ENTE URBANO, superficie catastale 84.
Coerenze: [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel 1977.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso- soggiorno	Sup. reale lorda	32,60	1,00	32,60
Cucina	Sup. reale lorda	13,20	1,00	13,20
Disimpegno	Sup. reale lorda	1,40	1,00	1,40
Bagno	Sup. reale lorda	5,90	1,00	5,90
Garage-magazzino	Sup. reale lorda	59,40	1,00	59,40
scala interna	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Portico	Sup. reale lorda	12,00	0,35	4,20
Camera 1	Sup. reale lorda	20,80	1,00	20,80
Camera 2	Sup. reale lorda	10,50	1,00	10,50
Camera 3	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
Disimpegno	Sup. reale lorda	8,00	1,00	8,00
Balcone	Sup. reale lorda	12,00	0,35	4,20
	Sup. reale lorda	202,60		187,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a..
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a..
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni piетrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto verrà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di Poggiodomo, e di quelli limitrofi, e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo. Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente, effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del complessivo discreto stato di manutenzione del bene, dell'ambiente naturale e rilassante in cui ricade, adatto allo scopo vacanziero per cui è stato realizzato; d'altro canto risulta piuttosto lontano dalle principali vie di comunicazione della regione e il comune di Poggiodomo non offre servizi diversificati ed attrattive alternative a quelle prettamente naturalistiche. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio: Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio: Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, ufficio tecnico di Poggiodomo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini INEA, Precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Nel valore unitario a metroquadrato sopra espresso è insito anche il valore del terreno annesso, costituente pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso- soggiorno	32,60	€ 850,00	€ 27.710,00
Cucina	13,20	€ 850,00	€ 11.220,00
Disimpegno	1,40	€ 850,00	€ 1.190,00
Bagno	5,90	€ 850,00	€ 5.015,00
Garage-magazzino	59,40	€ 400,00	€ 23.760,00
scala interna	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00
Portico	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
Camera 1	20,80	€ 850,00	€ 17.680,00
Camera 2	10,50	€ 850,00	€ 8.925,00
Camera 3	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
Bagno	5,80	€ 850,00	€ 4.930,00
Disimpegno	8,00	€ 850,00	€ 6.800,00
Balcone	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
	187,00		€ 132.220,00

- Valore corpo:	€ 132.220,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 132.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 132.220,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale	200	€ 132.220,00	€ 132.220,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.833,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

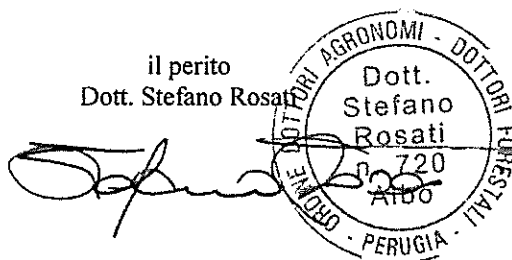
€ 112.387,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 112.237,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/03/2011
Codice documento: E135-10-000011-001

il perito
Dott. Stefano Rosati



Giudice Dr. Carmine Pinelli poi Roberto Laudenzi
Perito: Dott. Stefano Rosati



Fig. 1 - L'immobile è situato in zona isolata, in un contesto ambientale rilevante. Si trova ad un'altitudine di circa 1000 metri.



Fig. 2 - Il bene fa parte di edificio composto da 3 villette contigue disposte su 3 piani. L' ampia corte è aperta verso i monti.



Fig. 3 - Dall'edificio, verso est, si scorgono sullo sfondo i monti Sibillini. Ad ovest si trova il monte Coscerno alto 1685 m..

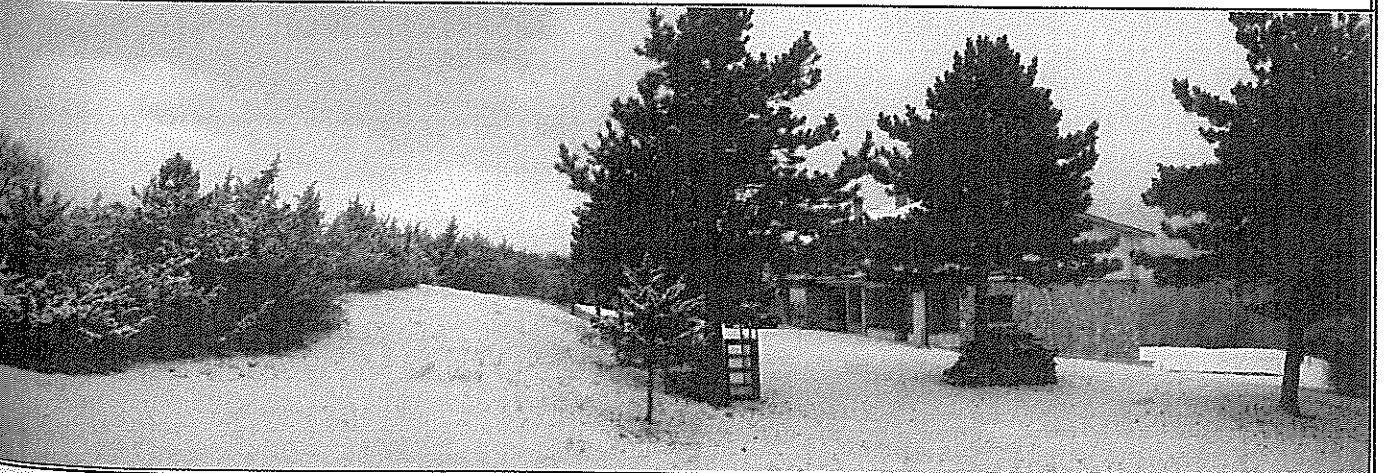


Fig. 4 - La corte gira intorno a tutto l'edificio; dalla documentazione ipocatastale si evidenzia la proprietà dell'esecutata di una porzione di 84 metriquadrati della corte nel suo complesso. L'estratto di mappa per riportare queste definite nella planimetria...

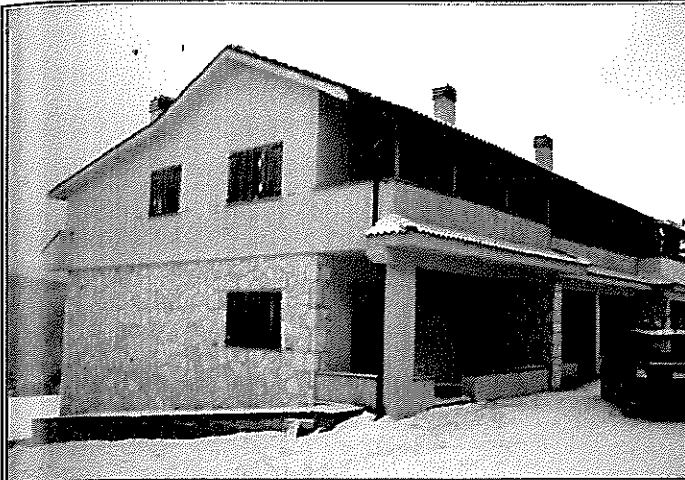


Fig. 5 - Lato nord del complesso residenziale.



Fig. 6 - Lato ovest .



Fig. 7 - Il prospetto est del complesso immobiliare.



Fig. 8 - La villetta in oggetto è posizionata nella parte nord.

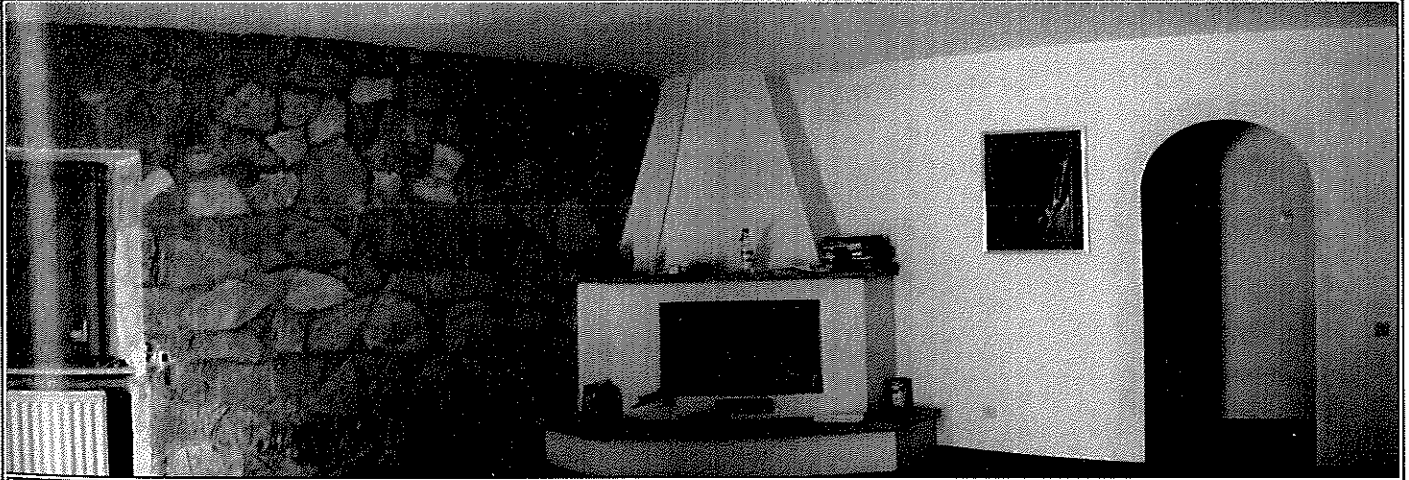


Fig. 9 - L'ingresso-soggiorno al piano terra. Lo stato di manutenzione è sufficiente.



Fig. 10 - Lo stesso vano visto da altra angolazione. Il portone si apre sul portico. La scala collega agli altri 2 piani.

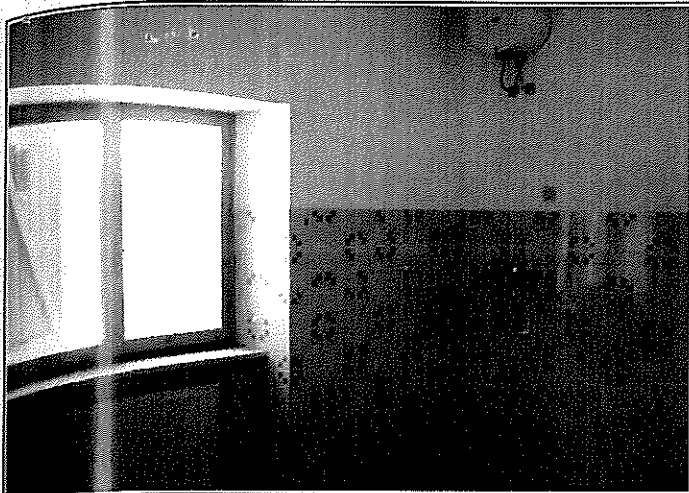


Fig. 11 - La cucina.



Fig. 12 - Particolare del bagno al piano terra.

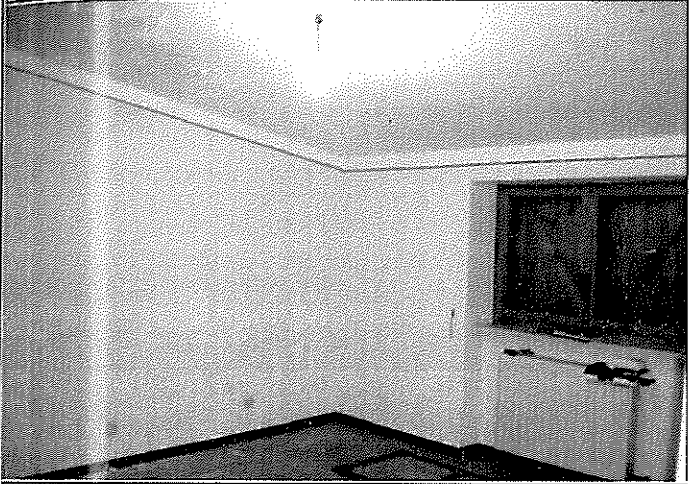


Fig. 13 - Una delle camere al piano primo.



Fig. 14 - La stanza da bagno al piano primo.

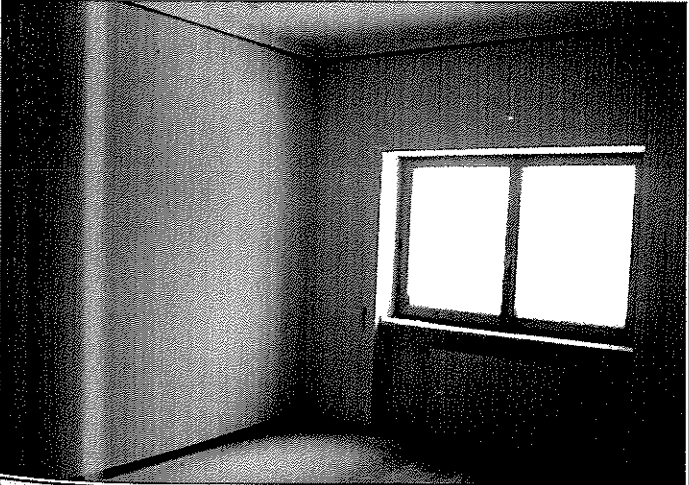


Fig. 15 - Un'altra camera al piano primo.

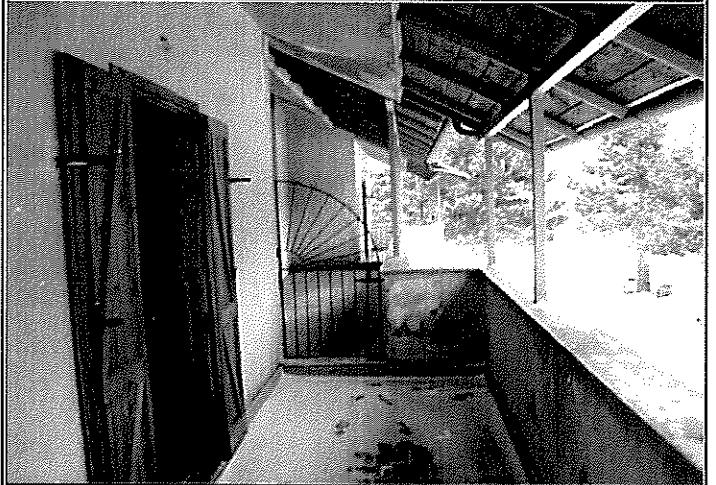


Fig. 16 - Il balcone coperto orientato verso ovest.



Fig. 17 - Il soggiorno al piano primo.

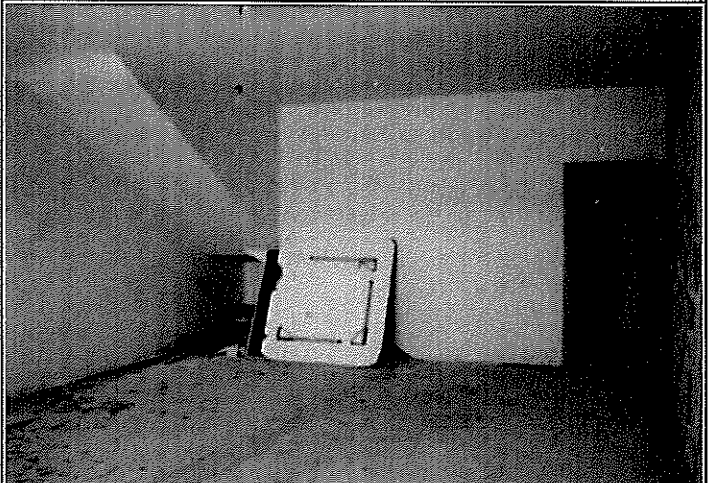


Fig. 18 - Una camera al piano primo.