



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
omissis...

contro
omissis...

Codice Fiscale

N. Gen. Rep. 50/08 – Udienza 12/03/2009

Presidente Giudice dell'Esecuzione
Dott. Carmine Pinelli

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C – LOTTO N. 4

Beni in Comune di Giano dell'Umbria

D - Lotto n. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritti di piena proprietà di un unità immobiliare destinata ad attività commerciale

ubicata a Giano dell'Umbria, Frazione Bastardo, catastalmente identificati come in appresso:

In catasto Fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
3	254	2	Località BASTARDO P.T.	D1			5454,00

In catasto Terreni del Comune di Giano dell'Umbria:

Fg.	Part.IIa		Qualità	Classe	Superficie mq	RD	RA
3	254						
3	353		Prato	U	860	€ 1,55	€ 0,89

Coerenze: Strada di lottizzazione, p.IIa 254 sub 1, parti comuni, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Capannone industriale destinato ad Attività Commerciale della superficie di mq 1032 comprensivo di zona uffici della superficie di mq 60, ubicato in Comune di Giano dell'Umbria, Frazione Bastardo, Zona Industriale.

Per la descrizione si rimanda al capitolo successivo

Caratteristiche zona: zona periferica dell'abitato di Bastardo, a traffico sostenuto con la presenza di numerosi insediamenti commerciali e industriali..

Caratteristiche zone limitrofe: presenza di numerosi edifici commerciali e produttivi

Principali collegamenti pubblici (km): superstrada 19 km ca; Stazione ferroviaria 22 km ca,

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole, spazi verdi, banche a km 3 ca.

3. STATO DI POSSESSO

L'intero immobile è occupato dall'attività commerciale gestita dalla Ditta omissis... non sono stati rinvenuti contratti di affitto

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rinvenuti

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:

Ipoteca Volontaria -

Iscritta il 15/01/1996 al n. 21 di formalità a favore di Carimonte Fondiario Spa con sede in Modena contro omissis... per Lire 2.000.000.000 in garanzia di un mutuo di Lire 800.000.000 della durata di anni 10;

Il gravame si riferisce a: intero lotto

Ipoteca Legale -

Iscritta per € 72.000,00 il 11 gennaio 2006 al n. 32 di formalità a favore di Centro Leasing Spa in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 9/1/06 rep. 20922

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

Ipoteca Legale -

Iscritta per € 72.000,00 il 25 gennaio 2006 al n. 118 di formalità a favore di Centro Leasing Spa in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 9/1/06 rep. 20922

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

Ipoteca Legale -

Iscritta per € 100.000,00 il 10 febbraio 2007 al n. 148 di formalità a favore di Banca Popolare di Ancona Spa in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona – Sez. dist. Di Jesi del 27/01/07 rep. 80/2007

Il gravame si riferisce a: intero lotto

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare

Trascritto il 4 dicembre 2007 al n. 4309 di formalità a favore di Il Battocchio di Cioè Vanessa.

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

Pignoramento immobiliare

Trascritto il 13 novembre 2007 al n. 4309 di formalità a favore di Il Unicredit Banca Spa

Il gravame si riferisce a: intero lotto

Pignoramento immobiliare

Trascritto il 4 febbraio 2008 al n. 351 di formalità a favore di Banca Popolare di Ancona Spa .

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: è stato realizzato un piccolo manufatto di mq 48 per il quale è stato richiesto permesso di sanatoria con condono edilizio ancora da definire.

Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di ca 10.000,00 €

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Nessuna Difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

Spese condominiali straordinarie deliberate ma non scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*

Cause in corso: *Nessuna*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è così pervenuto alla Ditta Esecutata:

Fg 3 part. 254 e 254 sub 2

Proprietà da epoca anteriore al ventennio per atto a rogito Notaio Angelini Rota del 12/01/1977 rep. 31287 trascritto il 17/03/1977 al n. 602, con il quale omissis... acquista 1/1 del bene in comunione legale dei beni con il Coniuge omissis..

Fg 3 part. 353

Proprietà da epoca anteriore al ventennio per atto a rogito Notaio Angelini Rota del 04/06/1980 rep. 41164 trascritto il 12/01/1981 al n. 83, con il quale omissis... acquista 1/1

ATTENZIONE: Con atto a rogito notaio Paolo Pettinacci del 25/11/2006 ma trascritto in data 11/02/2008 al n. 426 il omissis... ha conferito il bene alla Ditta omissis...

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è conforme al Permesso di Costruire n. 1720 del 16.05.2006 (all. n. 5) ad eccezione di un piccolo manufatto di mq 48 per il quale è stata presentata domanda di condono non ancora sanata.

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare destinata ad attività commerciale ubicata a Giano dell'Umbria, Frazione Bastardo, Località Zona Industriale.

E' formato da due corpi di fabbrica realizzati in epoca diversa, in particolare l'immobile ricade anche nella particella 353 già indicata come area edificabile.

L'immobile ha un vasto piazzale parte del quale deve essere destinato a parcheggio pubblico come da accordi con il Comune.

Destinazione	Superficie es. lorda [mq]	Coeff.	Superficie Parametrata [mq]	Condizioni
1^ corpo di fabbrica	557	1	557	Buone
2^ corpo di fabbrica	427	1	427	
Locale abusivo	48	1	48	

Superficie lorda: mq 1032 Superficie parametrata: mq 1032

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Fondazioni:</i>	in uso
<i>Solai:</i>	solaio in laterocemento e parte con capriata in acciaio
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e parte in acciaio
<i>Copertura:</i>	a falde

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	metallo, in buono stato
<i>Infissi interni:</i>	metallo
<i>Manto di copertura:</i>	onduline
<i>Pareti esterne:</i>	pannelli prefabbricati
<i>Pavim.interna:</i>	Cemento industriale

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	esistente e funzionante
<i>Idrico:</i>	esistente e funzionante
Riscaldamento:	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. 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), RICS e TEGoVA, e contenuti nel Red Book e negli EVS 2003 approvati 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 Spoleto; 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.

Per quanto concerne la misura delle consistenze il sottoscritto farà riferimento alla Norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Tale normativa costituisce l'adozione nazionale della norma internazionale 9836 elaborata dal Comitato Tecnico ISO/TC 59 "Building Construction".

In particolare viene adottato il criterio di "Superficie Pavimentata netta", come indicato nella norma ISO 9836A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia

Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari

8.3.Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie parametrata [mq]	Valore superficie	Valore complessivo
Unità immobiliare	1032	€ 600,00	€ 619.200,00
Valore di mercato arrotondato			€ 620.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima: € 10.000,00 per spese di sanatoria

8.5. Prezzo base d'asta €. **610.000,00 (Euro seicentodiecimila/00)**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Montefalco, 19 febbraio 2009

Il Consulente Tecnico
Massimo Moncelli