TRIBUNALE DI SPOLETO

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa **Avv. Prof. Lucio Ghia**

CONTRO

Iscritta al n. R.G.E. 304/2016 – In attesa esito comparizione parti

G.E. Dott. Simone Salcerini.

Con ordinanza del 01/06/2017 veniva nominato il sottoscritto Geom. Vantaggioli Beniamino iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio di Perugia con il n. 3927, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare intestata, il quale prestava giuramento di rito in data 28/09/2017, con rinvio alla udienza di comparizione delle parti in data 15/03/2018.

In data 30/01/2018 lo scrivente depositava Relazione Estimativa, del solo immobile indicato nell'atto di mutuo come gravato da garanzia ipotecaria, e richiamato nell'atto di pignoramento e successivi, non risultando chiaramente espressa una diversa intenzione della Banca procedente.

La Banca infatti procedeva contro tutte le unità immobiliari di proprietà dell'Esecutato, indicandole come l'odierna identificazione catastale delle particelle originariamente colpite da ipoteca volontaria, ovvero testualmente:

"*Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), al foglio 22, particella 316, Subaltrno 5, Cat. A/3, Vani 7,5,* ***oggi così censito*** **(Pag. 2 Atto di pignoramento BNL)**:

1. *Appartamento sito in via Santa Chiara n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 8****, Cat. A/3, Vani 7;*
2. *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 3 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 10****, Cat. A/3, Vani 5;*
3. *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 82 censito al NCEU del Comune di*

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Montefalco, al foglio 22, particella 316, ***Subalterno 11****, Cat. A/3, Vani 6;*

4. *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 12****, Cat. A/3, Vani 1,5;*
5. *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 13****, Cat. A/3, Vani 3;*
6. *Locale sito in via Severini n. 23 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 14****, Cat. C/2, Mq. 36;*
7. *Appartamento sito in vicolo delle Scalette n. 2 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 9****, Cat. A/3, Vani 5;*".

Rinviando al precedente elaborato Peritale per quanto attinente la richiamata osservazione, pur tuttavia a seguito di osservazione della parte procedente, si rendeva necessario sottoporre al Sig. G.E. la questione, al fine di avere l'autorizzazione ad un eventuale diverso svolgimento del compito e formale estenzione del quesito a tutti i beni immobili dell'Esecutato.
Il Sig. G.E. autorizzava e concedeva termine per il deposito di una integrazione di perizia al 20/06/2018, con fissazione di udienza di comparizione delle parti al 13/09/2018.

In ossequio al mandato, ho quindi verificato la natura delle ulteriori consistenze delle porzioni immobiliari indicate nell'atto di pignoramento e sottoposte a vendita, valutando una parcellizzazione in più lotti di vendita, trattandosi in concreto di singole unità immobiliari di fatto autonome.

Unità negoziale 1.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), al foglio 22, particella 316, Subalterno 5, Cat. A/3, Vani 7,5, oggi così individuato:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 8****, Cat. A/3, Vani 7;*
- *Locale sito in via Severini n. 23 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 14****, Cat. C/2, Mq. 36;*

Unità negoziale 2.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in vicolo delle Scalette n. 2 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 9****, Cat. A/3, Vani 5;*";

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Unità negoziale 3.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 3 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 10****, Cat. A/3, Vani 5;*

Unità negoziale 4.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 11****, Cat. A/3, Vani 6;*

Unità negoziale 5.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 12****, Cat. A/3, Vani 1,5;*

Unità negoziale 6.

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 13****, Cat. A/3, Vani 3;*

Seguendo l'ordine dei quesiti posti dal Sig. G.E., il sottoscritto CTU ha acquisito e riscontrato le planimetrie depositate presso i competenti uffici del Catasto, con lo stato dei luoghi e quanto risulta depositato presso gli Uffici del Comune di Montefalco e regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 26/02/1999 per lavori di " *Restauro e Risanamento Conservativo così come definito alla lettera C dell'art. 31 della legge 05/08/1978 n. 457 per la riparazione dei danni conseguenti al sisma iniziato il 26/09/1997, e di miglioramento sismico*"**(Cfr. Allegato 01)**.

All'esito della verifica risulta che le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati **(Cfr. Allegato 02)**

Ristretta la ricerca escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate e le trascrizioni non rinnovate, da ispezione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, non risultano gravanti sull'immobile ulteriori iscrizioni e trascrizioni e/o annotazioni, oltre a quelle indicate nella relazione Notarile a firma Notaio Dott. Francesco Casarini in Bologna.

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

LOTTO 1

L'unità negoziale 1 , è composta da un appartamento ed un locale ad uso magazzino/deposito, facenti parte di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), al foglio 22, particella 316, Subalterno 5, Cat. A/3, Vani 7,5, oggi così individuato**:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 8****, Cat. A/3, Vani 7;*
- *Locale sito in via Severini n. 23 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 14****, Cat. C/2, Mq. 36;*

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).

Risulta ubicato nelle adiacenze delle antiche mura di protezione della Città di Montefalco, con ingresso principale nella via G.Verdi n. 82, ed ingressi secondari dal vicolo della Foresteria n. 82 e dal vicolo delle Scalette n. 3, oltre che dalla via Severini n. 23 dove si trova l'unico accesso al giardino recintato ed all'esclusivo (graffato alla unità immobiliare principale) magazzino/deposito.

All'unità immobiliare si accede invece dalla opposta via Santa Chiara n. 82.

Dall'androne che risulta comune anche ad altre unità immobiliari, mediante una scala a "due bracci" si entra all'appartamento, il quale risulta in ottime condizioni di manutenzione e finemente restaurato.

All'interno dello stesso si trovano soffitti in legno "a cassettone" docorato ed intarsiato, così come pavimentazione in legno a listoni, contornato perimetralmente ai vani con intarsio policromatico ed incastri di forme.

Nei locali bagno e cucina, le pavimentazioni sono in marmettoni di cemento marmorizzato policromatico con rivestimenti in maiolica bianca romboidale.

Gli accessori dei bagni sono porcellana bianca in stile Liberty di ottima fattura così come le rubinetterie.

Nella cucina, i servizi sono integrati in struttura fissa in muratura e pensili in legno massello appesi alle pareti.

Gli impianti sono tutti conformi alle normative, con caldaia autonoma e radiatori ad elementi in ghisa ed infissi in legno massello con guarnizione di tenuta aria e doppi vetri.

Anche gli infissi interni sono realizzati in legno massello e tutti comunque in ottimo stato manutentivo.

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Completa l'appartamento un ampio terrazzo che si affaccia verso la valle sottostante la citta di Montefalco, immediatamente sopra il giardino esclusivo con ingresso dalla via Severini.
All'unità magazzino/deposito si accede invece dall'esterno, raggiungendo la via Severini nella parte opposta all'ingresso dell'Appartamento e scendendo quindi dal vicolo delle Scalette.
Questa è composta da due vani separati, a cui si accede da due distinte porte in metallo.
All'interno di una di questi, si trovano i serbatoi di accumulo di acqua potabile e le relative pompe di distribuzione, che servono tutti gli appartamenti del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare è risultata essere occupata dal fratello invalido del debitore Sig. Giulio Cesare Conocchia, unitamente alla sua Assistenza convivente.

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.
Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.
La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.
L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.
Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:**

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	186 mq	100%		186 mq
Terrazzi	29 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	6,7 mq
Magazzino/deposito	72 mq	50%		36 mq
Corte esclusiva	120 mq	15%		18 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 246,70 da moltiplicare per il parametro unitario di prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).

Al valore ottenuto di €. 370.050,00, per cui arrotondato €. 370.000,00 (Euro-trecentosettantamila/00) .

Non esistono al momento ulteriori elementi che possano essere considerati a diminuzione/incremento dell'importo determinato.

LOTTO 2

L'unità negoziale 2 è composta da un appartamento, facente parte di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG)**:

- *Appartamento sito in vicolo delle Scalette n. 2 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 9****, Cat. A/3, Vani 5;*".

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).

L'Appartamento risulta completamente ristrutturato in occasione del sisma del 1997, gli interventi hanno riguardato il consolidamento generale di tutto il fabbricato mediante inserimento di elementi tecnici attualmente approvati dalla NTC in vigore (Norme Tecniche sulle Costruzioni).

L'unità immobiliare è raggiungibile dal vicolo delle Scalette n. 2.

Si accede direttamente nella ampia zona soggiorno, con camino e piccola cantinetta seminterrata, dalla quale poi è possibile da un lato entrare nel locale cucina, dove i servizi sono integrati in struttura fissa in muratura e pensili in legno massello appesi alle pareti, ed un piccolo bagno di servizio.

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Sempre dal soggiorno è possibile accedere, in senso opposto alla cucina, verso la zona notte.
Questa è costituita da due camere ed un bagno. Nel disimpegno è localizzato un ampio ed elegante armadio a muro. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato in stile mattone classico, con rivestimenti in maiolica bianca romboidale.
Gli accessori dei bagni sono porcellana bianca di ottima fattura così come le rubinetterie.

Gli impianti sono tutti conformi alle normative, con caldaia autonoma e radiatori ad elementi in alluminio ed infissi in legno massello con guarnizione di tenuta aria e doppi vetri.
Essendo ubicato al piano terreno, le aperture finastrate sono state dotate di inferrite a protezione, e scuri interni realizzati in legno massello.

L'unità immobiliare è risultata essere locata con contratto, stipulato in data 28/04/2017 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno al n. 1110 serie 3T (Cfr. Allegato 03).

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.
Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.
La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.
L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.
Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del**

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab4475a

coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	110 mq	100%		110 mq
Terrazzi	0 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	0 mq
Magazzino/deposito	0 mq	50%		0 mq
Corte esclusiva	0 mq	15%		0 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 110 da moltiplicare per il parametro unitario di prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).
Il valore ottenuto è di €. 165.000,00 (Euro-centosessantacinquemila/00) .

LOTTO 3

L'unità negoziale 3 è composta da un appartamento posto al piano parzialmente interrato, facenti parte di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG)**:

- *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 3 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 10**, Cat. A/3, Vani 5;.*

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).
L'Appartamento risulta completamente ristrutturato in occasione del sisma del 1997, gli interventi hanno riguardato il consolidamento generale di tutto il fabbricato mediante inserimento di elementi tecnici attualmente approvati dalla NTC in vigore (Norme Tecniche sulle Costruzioni).
L'unità immobiliare è raggiungibile dal vicolo della Foresteria n. 3.
Si accede direttamente nella ampia zona soggiorno-pranzo con camino, servita da un piccolo ma funzionale angolo cottura, dove i servizi sono integrati in struttura fissa in muratura e pensili in legno massello appesi alle pareti.

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e6e38067aff1721cda1132ab44757a

Sempre dal soggiorno è possibile raggiungere la zona notte. Questa è costituita da due camere ed un bagno. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato in stile mattone classico, con rivestimenti in maiolica bianca romboidale.
Gli accessori dei bagni sono porcellana bianca di ottima fattura così come le rubinetterie. I soffitti della zona soggiorno-pranzo, sono parzialmente realizzate in legno, con travature portanti ed orditura secondaria, con sovrastanti pianelle in cotto.

Gli impianti sono tutti conformi alle normative, con caldaia autonoma e radiatori ad elementi in alluminio ed infissi in legno massello con guarnizione di tenuta aria e doppi vetri.
Essendo ubicato al piano terreno, le aperture finastrate sono state dotate di inferrite a protezione, e scuri interni sempre realizzati in legno massello.

L'unità immobiliare è risultata essere occupata personalmente dall'esecutato.

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.
Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.
La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.
L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.
Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:**

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	84 mq	100%		84 mq
Terrazzi	0 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	0 mq
Magazzino/deposito	0 mq	50%		0 mq
Corte esclusiva	0 mq	15%		0 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 84 da moltiplicare per il parametro unitario di prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).
Il valore ottenuto è di €. 125.000,00 (Euro-centoventicinquemila/00) .

LOTTO 4

L'unità negoziale 4 è composta da un appartamento posto al piano primo mansardato, facenti parte di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG)**:

- *Appartamento sito in Via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 11****, Cat. A/3, Vani 6;.*

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).
L'Appartamento risulta completamente ristrutturato in occasione del sisma del 1997, gli interventi hanno riguardato il consolidamento generale di tutto il fabbricato mediante inserimento di elementi tecnici attualmente approvati dalla NTC in vigore (Norme Tecniche sulle Costruzioni).
All'unità immobiliare si accede dalla via Santa Chiara n. 82. Utilizzando il vano scale comune, si entra direttamente nella ampia zona soggiorno dotato di camino, dal quale poi è possibile da un lato accedere alla cucina, dove i servizi sono integrati in struttura fissa in muratura e pensili in legno massello appesi alle pareti. Il locale cucina offre l'accesso anche al locale pranzo, posto sul lato opposto e dotato di affaccio su un terrazzo ricavato da una apertura nella falda del tetto. Sempre dal

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

soggiorno è possibile quindi raggiungere la zona notte. Questa ultima è costituita da tre camere e due bagni. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato in stile mattone classico, con rivestimenti in maiolica smaltata con decori. Gli accessori dei bagni sono porcellana bianca di ottima fattura così come le rubinetterie. L'unità immobiliare si trova nel piano sottotetto, per cui ha una struttura mansardata, con solaio (soffitto) inclinato con altezze che variano da mt. 1,20 a 3,65.
Gli impianti sono tutti conformi alle normative, con caldaia autonoma e radiatori ad elementi in alluminio. Gli infissi in legno massello con guarnizione di tenuta aria e doppi vetri, così come le persiane oscuranti esterne.

L'unità immobiliare è risultata essere locata con contratto, stipulato in data 15/05/2014 e regolarmente registrato in data 28/05/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno al n. 586 serie 3T (Cfr. Allegato 04).

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.
Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.
La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.
L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.
Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:**

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	158 mq	100%		158 mq
Terrazzi	8,50 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	2,13 mq
Magazzino/deposito	0 mq	50%		0 mq
Corte esclusiva	0 mq	15%		0 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 160,13 da moltiplicare per il parametro unitario di prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).

Il valore ottenuto è di €. 240.195,00, per cui arrotondato €. 240.000,00 (Euro-duecentoquarantamila/00) .

LOTTO 5

L'unità negoziale 5 è composta da un appartamento posto su due livelli, facenti parte di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG)**:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 12****, Cat. A/3, Vani 1,5.*

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).

L'Appartamento è costituito da un monolocale posto al piano secondo con affaccio sulla via principale mediante ampio balcone. Completamente ristrutturato in occasione del sisma del 1997, gli interventi hanno riguardato il consolidamento generale di tutto il fabbricato mediante inserimento di elementi tecnici attualmente approvati dalla NTC in vigore (Norme Tecniche sulle Costruzioni). All'interno si presenta allo stato semigrezzo, ovvero risultano mancanti la pavimentazione, gli accessori di illuminazione, il Wc completo (da realizzare, esiste solo la predisposizione), fornitura e montaggio di un termoconvettore a gas per garantire il riscaldamento.

All'unità immobiliare si accede dalla via Santa Chiara n. 82. Utilizzando il vano scale comune, si

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

entra direttamente nell'unico ampio locale, in cui è stato previsto l'impianto elettrico e di adduzione gas e acqua. E' compresa la linea videocitofonica e telefonica. Alcune delle opere di rifinitura risultano da completare.

L'unità immobiliare non risulta locata, e quindi nella piena disponibilità dell'esecutato.

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.
Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.
La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.
L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.
Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:**

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	36 mq	100%		36 mq
Terrazzi	2,50 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	0,63mq

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Magazzino/deposito	0 mq	50%	0 mq
Corte esclusiva	0 mq	15%	0 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 36,63 da moltiplicare per il parametro unitario di prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).

Al valore ottenuto di €. 54.945,00, non verranno detratte le opere occorrenti per renderlo abitabile, tenuto conto che l'unità in questione non è stata mai abitata, e la modesta superficie sconta nel mercato immobiliare di Montefalco, valutazioni effettive ben superiori a quelle medie rilevate dall'OMI, per cui arrotondato €. 55.000,00 (Euro-cinquantacinquemila/00) nello stato in cui si trova .

LOTTO 6

L'unità negoziale 5 è composta da un appartamento posto al livello terzo ed ultimo di un complesso di unità accorpate in un edificio cielo terra, e precisamente **Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG)**:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316,* ***Subalterno 13****, Cat. A/3, Vani 3;.*

Il palazzo risulta complessivamente edificato in epoca antecedente al 1967, realizzato in muratura portante di pietra e laterizio, con originari solai in legno e copertura in laterizio alla Romana (coppo e sottocoppo).

L'Appartamento è costituito da un luminosissimo bilocale completamente ristrutturato in occasione del sisma del 1997, gli interventi hanno riguardato il consolidamento generale di tutto il fabbricato mediante inserimento di elementi tecnici attualmente approvati dalla NTC in vigore (Norme Tecniche sulle Costruzioni).

All'unità immobiliare si accede dalla via Santa Chiara n. 82. Utilizzando il vano scale comune, si entra direttamente nella zona pranzo con angolo cottura. Da questa è possibile raggiungere l'ampio locale polivalente, con finestrature su tre lati e accesso al wc. Per mezzo di scala a chiocciola è possibile raggiungere il terrazzo posizionato in copertura.

Gli impianti sono tutti conformi alle normative, con caldaia autonoma e radiatori ad elementi in alluminio. Gli infissi in legno massello con guarnizione di tenuta aria e doppi vetri.

L'unità immobiliare non risulta locata, e quindi nella piena disponibilità dell'esecutato.

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.

Verrà quindi tenuto nella dovuta considerazione, l'incremento rispetto alla media del valore, per le ottime condizioni manutentive e la particolare ubicazione, a ridosso del centro storico della città e pur tuttavia più agevole da raggiungere e ampiamente servita da parcheggi.

La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2017 per il Comune di Montefalco e precisamente la zona B1 "Centrale/ *Centro Storico*", in cui la zona residenziale a prevalenza di civile abitazione è indicata per le abitazioni civili con un valore **min. €. 830,00/mq e max. €. 1.000,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.

L'immobile risulta finemente ristrutturato, quindi in un ottimo stato di conservazione strutturale, quindi superiore alla media della zona, ed inoltre è collocato in un contesto residenziale oggettivamente centrale e comunque facilmente accessibile anche alle auto, contrariamente a varie zone del medesimo centro storico.

Complessivamente non necessita al momento di alcuna manutenzione (tinteggiatura e piccole sistemazioni di ordinaria manutenzione), ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello massimo tra i due valori indicati dall'OMI (€. 1.000,00) maggiorato del coeficiente 1,5 per l'ottimo stato di manutenzione, da applicare alla superficie lorda:**

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI - DI ORNAMENTO				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Superficie commerciale	58 mq	100%		58 mq
Terrazzi	18 mq	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	4,5 mq
Magazzino/deposito	0 mq	50%		0 mq
Corte esclusiva	0 mq	15%		0 mq

La superficie commerciale effettiva ottenuta dal calcolo mediante uso della metodologia delle superfici ragguagliate è pari a complessivi mq. 62,50 da moltiplicare per il parametro unitario di

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

prezzo rilevato in precedenza e pari ad €. 1.500,00 (Max tabella OMI + maggiorazione).
Al valore ottenuto di €. 93.750,00, per cui arrotondato €. 94.000,00 (Euro-novantaquattromila/00) .

Non risulta formalmente costituito un "condominio".
Dal Titolo di provenienza, non sono stati accertati ulteriori vincoli o limitazioni del diritto di proprietà e/o vincoli di natura condominiale, o previsioni ulteriori a quanto già indicato dal Codice Civile per il mantenimento della cosa Comune, ed inoltre non risultano al momento spese da sostenere.

RIASSUNTO ONERI ULTERIORI CONSEGUENTI LA VENDITA

Tutte le unità negoziali individuate e scisse in più lotti di vendita, necessitano di redazione di dichiarazione APE aggiornata per la voltura Notarile.
L'unità negoziale di cui al **LOTTO 5**, necessita di interventi di finitura già considerati nella stima a carico della parte aggiudicataria.

ATTO DI PROVENIENZA

L'unità negoziale 1 è pervenuta all'attuale intestario per apertura della successione del defunto Sig. Conocchia Giuseppe (Padre) in data 26/01/1982, e conseguente intervenuta rinuncia senza riserve , dei fratelli Sig. Conocchia Pier Domenico e Conocchia Fabio oltre che della Sig.ra Niccolini Irene (Madre), per atto pubblico in Foligno del Notaio Dott. Fabio Sacchi in data 28/07/1982, registrato a Foligno il 16/08/1982 al n. 2981 **(Cfr. Allegato 05)**.

INDICAZIONI PER LA VENDITA

In considerazione di quanto relazionato ed al fine di ottenere il massimo risultato dalla procedura esecutiva, si è valutato di scindere l'intera proprietà in più Lotti di vendita, in precedenza rappresentati analiticamente, e di seguito riassunti nelle sole indicazioni catastali:
LOTTO 1:
Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), al foglio 22, particella 316, Subalterno 5, Cat. A/3, Vani 7,5, oggi così individuato:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al*

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

*foglio 22, particella 316, **Subalterno 8**, Cat. A/3, Vani 7;*

- *Locale sito in via Severini n. 23 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 14**, Cat. C/2, Mq. 36;*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 370.000,00

LOTTO 2:

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in vicolo delle Scalette n. 2 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 9**, Cat. A/3, Vani 5;";*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 165.000,00

LOTTO 3:

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in vicolo della Foresteria n. 3 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 10**, Cat. A/3, Vani 5;*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 125.000,00

LOTTO 4:

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 11**, Cat. A/3, Vani 6;*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 240.000,00

LOTTO 5:

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

- *Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, **Subalterno 12**, Cat. A/3, Vani 1,5;*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 55.000,00

LOTTO 6:

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

Immobile censito al NCEU del Comune di Montefalco (PG), e precisamente:

Appartamento sito in via G. Verdi n. 82 censito al NCEU del Comune di Montefalco, al foglio 22, particella 316, ***Subalterno 13****, Cat. A/3, Vani 3;*

IMPORTO A BASE D'ASTA €. 94.000,00

In ossequio al mandato conferito.

Spoleto, 05/05/2018

Geom. Vantaggioli Beniamino

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01: Piante e Prospetti autorizzati

Allegato 02: Planimetrie catastali

Allegato 03: Contratto di locazione della part. 316 sub. 9

Allegato 04: Contratto di locazione della part. 316 sub. 11

Allegato 05 Atto di provenienza

Allegato 06: Documentazione fotografica integrativa.

Spoleto, 29/01/2018

Il CTU

Geom. Vantaggioli Beniamino

Firmato Da: VANTAGGIOLI BENIAMINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20e8e38067aff1721cda1132ab44757a