

Esecuzione Forzata N 0038/06
 UNICREDITO GESTIONE CREDITI Spa contro [redacted]

**Beni in Spoleto -Perugia- loc. Monterello - Frazione Morro
 Lotta UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a capannone industriale sito in comune di Spoleto -Perugia- ,loc. Monterello - Frazione Morro.
 Composto da corpo unico di forma parallelepipedica con suddivisione interna per separare l'area produttiva dai locali ad uso ufficio e servizi. Tali locali si sviluppano su due piani, posto al piano piano terra e piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 870¹
 Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 144 mappale 307 categoria D/1, della superficie catastale di mq 870, posto al piano 1-1, - rendita: 5362,00.
- B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Spoleto -Perugia- ,loc. Monterello - Frazione Morro.
 Superficie complessiva di circa mq 3770.
 Identificato in catasto: partita 1 intestata a [redacted] senza intestati foglio 144 mappale 307 categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 4470. [redacted]
 Coerenze: [redacted], salvo altri

Stefano Rosati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili oggetto di stima sono situati a ridosso della zona industriale di Santo Chiodo dalla quale, però, risultano separati dal corso del torrente Maroggia e dall'assenza di una viabilità adeguata alla tipologia di destinazione d'uso. Il fabbricato, quindi risulta relativamente isolato, iscritto in un contesto prettamente agricolo.
 Si tratta di capannone di tipo industriale per la lavorazione, il confezionamento e l'imbottigliamento di olio di oliva, con terreno di pertinenza ad uso parcheggi, corti, spazi di manovra, urbanizzato ed in parte recintato.
 Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
 Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali.
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
 Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:*

- Atto di Asservimento a favore del mappale 197 foglio 144 nel comune di Spoleto per una superficie di 7964 con atto trascritto a Spoleto in data 08/04/94 al nn. R.P. 957 - **Vincolo di inedificabilità su terreno residuo.**
 Riferito limitatamente a: la particella 197 è stata soppressa ed ha originato le particelle 307 e 308.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. CARMINE PINELLI
 Perito: Dott. Stefano Rosati

Esecuzione Forzata N 0038/06
 UNICREDITO GESTIONE CREDITI Spa contro [REDACTED]

- Atto di Asservimento a favore del mappale 197 foglio 144 nel comune di Spoleto per una superficie di 7964 con atto trascritto a Spoleto in data 08/04/94 ai nn. R.P. 958 - **Vincolo di destinazione d'uso e insolubilità tra capannone e terreno circostante.**

Riferito limitatamente a: la particella 197 è stata soppressa ed ha originato le particelle 307 e 308.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** - a firma di Tribunale di Perugia in data 14/11/05 ai nn. Rep. 1717 trascritto a Spoleto in data 03/03/06 ai nn. R.G. 1296; R.P. 364

Importo ipoteca € 32.000,00

Importo capitale € 16.547,93

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al NCEU al foglio 144 p.lla 307; diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro su E. U. distinto al C.T. al foglio 144 p.lla 307.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA DELL'UMBRIA 1462 SPA** - a firma di Marco Pirone Notaio in Spoleto in data 19/02/04 ai nn. Rep. 56601 trascritto a Spoleto in data 28/02/04 ai nn. R.G. 1035; R.P. 168

Importo ipoteca € 660.000

Importo capitale € 330.000

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al NCEU al foglio 144 p.lla 307; diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro su E. U. distinto al C.T. al foglio 144 p.lla 307.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Perugia - Atto di Precetto a favore di **UNICREDITO GESTIONE CREDITI SPA** - a firma di Maria Teresa Di Gregorio - Ufficiale Giudiziario in data 26/06/06 ai nn. Rep. 90 trascritto a Spoleto in data 21/07/06 ai nn. R.G. n° 4113; R.P. n° 2573

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al NCEU al foglio 144 p.lla 307; diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro su E. U. distinto al C.T. al foglio 144 p.lla 307.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] proprietario dal 19/02/04 ad oggi con atto a firma di **MARCO PIRONE NOTAIO IN SPOLETO** in data 19/02/04 ai nn. Rep. 56600/11409 trascritto a Spoleto in data 28/02/04 ai nn. R.G. 1033; R.P. 766 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
CONTRO COLOSI PIETRO

Giudice Dr. CARMINE PINELLI
 Perito: Dott. Stefano Rosati

Stefano Rosati

Esecuzione Forzata N. 0038/06
UNICREDITO GESTIONE CREDITI S.p.A. contro [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al C. F. al foglio 144 p.la 307; diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro su E. U. distinto al C.T. al foglio 144 p.la 307.

6.2 Precedenti proprietari

COLOSI PIETRO proprietario dal 30/01/91 al 19/02/04 con atto a firma di MARCO PIRONE NOTAIO IN SPOLETO in data 30/01/91 ai nn. Rep. 16902 trascritto a Spoleto in data 01/03/91 ai nn. R.G. 986; R.P. 820 COMPRAVENDITA

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al C. T. al foglio 144 p.la 26 (fabbricato rurale), 27, 28, 29, 197 (da cui deriva la 307 attuale), 197/A, 197/B, 198, 200, 200/a, 219.

[REDACTED] in atto a firma di ANGELINI ROTA NOTAIO IN SPOLETO in data 24/07/82 ai nn. Rep. 49351 registrato a Spoleto in data 03/08/92 ai nn. 1541

Riferito limitatamente a: Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro distinto al C. F. al foglio 144 p.la 307; diritti di 1/1 di piena proprietà su immobile in comune di Spoleto fraz. Morro su E. U. distinto al C.T. al foglio 144 p.la 307.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 11640 per lavori di Costruzione fabbricato ad uso confezionamento e imbottigliamento olio di oliva intestata a Colosi Pietro. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/91- n. prot. 11640 rilasciata in data 17/03/94- n. prot. 11640 **abitabilità o agibilità non rilasciata** Tale concessione è stata annullata per Vizio della concessione, in quanto è stato rappresentato in maniera non veritiera lo stato dei luoghi ante lavori. Nell'area oggetto della concessione era stato effettuato un consistente sbancamento abusivo mai sanato.

P.E. n. 7270 per lavori di Costruzione fabbricato ad uso confezionamento e imbottigliamento olio di oliva intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) rilasciata in data 19/04/95- n. prot. 7270 **abitabilità o agibilità non rilasciata**

P.E. n. non assegnato per lavori di AMPLIAMENTO CAPANNONE intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 20/06/96 **non approvata**. Diniego concessione edilizia prot. n. 14735/97 per non conformità dell'intervento alla normativa vigente.

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto - Perugia- .loc. Monterello - Frazione Morro.

Composto da corpo unico di forma parallelepipedica con suddivisione interna per separare l'area produttiva dai locali ad uso ufficio e servizi. Tali locali si sviluppano su due piani (piano terra e piano 1°) per una superficie lorda complessiva di circa mq 870².

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 144 mappale 307 categoria D/1, della superficie catastale di mq 870, posto al piano T-1, - rendita: 5.362,00.

L'edificio è stato costruito nel 1994-95.

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 6,60, per gli uffici 3,20.

ESGUITA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE (ACCATASTAMENTO AL C.E.U. - Tipo Mappale n° 274283 del 23/04/2007)

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. CARMINE PINELLI
Perito Dott. Stefano Rosati

Esecuzione Forzata N. 0038/06
 UNICREDITO GESTIONE CREDITI Spa contro [REDACTED] I.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Capannone industriale - area produttiva	588	1	588	Est	Buone
Capannone industriale - Uffici e servizi	282	1	282	Est	Buone
	870		870		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precompresso, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmetto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: relativamente ai locali ad uso ufficio e servizi. ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime, altezza rivestimento: metri 1,90.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso esterno uffici.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Ciudice Dr. CARMINE PINELLI
 Perito: Dott. Stefano Rosati

12/05/2010
 Studio Burini

Esecuzione Forzata N. 0038/06
 UNICREDITO GESTIONE CREDITI Spa contro [REDACTED]

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto - Perugia- ,loc. Monterello - Frazione Morro.

Superficie complessiva di circa mq 3770.

Identificato in catasto: partita 1 intestata a [REDACTED] senza intestati foglio 144 mappale 307 categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 4470.

Coerenze: [REDACTED] salvo altri

il terreno in oggetto è sottoposto a vincolo di inedificabilità e di disgiunzione dal fabbricato industriale presente.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera D.P.G.R. 204 del 11/04/88 e succ. mod. AREA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO

PRG adottato con delibera di C.C. n. 107 del 25/06/03 AREA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Voluntaria
Parte del terreno è costituito da una scarpata a monte del fabbricato parzialmente sistemato a verde per il contenimento della stessa	3770		

Giudice Dr. CARMINE PINELLI
 Perito Dott. Stefano Rosati

Stefano Rosati

Esecuzione Forzata N.0038/06
 UNICREDITO GESTIONE CREDITI SpA cont. [REDACTED]

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia dei beni 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 Spoleto 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 della logistica del capannone deficitaria per ubicazione e facilità di accesso.

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 Perugia sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini INEA.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. capannone industriale	870	€ 483.420	€ 483.420
B. Terreno	3770	€ 37.700	€ 37.700
<i>Totali:</i>		€ 521.120	€ 521.120

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:

€ 78.168

Sanzione per mancata richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

€ 150

Giudice D. CARMINE PINKILLI
 Perito: Dott. Stefano Rosati

Stefano Rosati

Esecuzione Forzata N 0038/06
UNICREDITO GESTIONE CREDITI Spa contro [REDACTED]

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0
3.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 442.802
Valore arrotondato	€ 443.000

lunedì, 23 apr. 2007

il perito
Dott. Stefano Rosati

