

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare

**Banca Popolare di Spoleto S.p.A per R.G.E. 134/2012-
Italfondario SpA per R.G.E. 16/2013/**

R. G. E n° 134/2012 riunificato con R.G.E. 16/2013

LOTTO 3

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. ssa DE IACO Lisa

Agronomo

Tel 392/8933319 Fax 0743/224986

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it- l.de_iaco@conafpec.it

- 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 3) BANDO DI VENDITA
- 4) ALLEGATI



Identificazione dei beni oggetto di stima

• Il presente lotto è costituito da un'abitazione al primo piano costituita da 7 vani

Ubicazione: Comune di Spoleto Fraz. Maiano n. 51

Accessi: l'appartamento è raggiungibile dalla S.P. 451 che collega Spoleto alla Bruna di Castel Ritaldi

Dati catastali:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio part.

categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita € 614,58;

Pertinenze e accessori: balcone, posti macchina comuni.

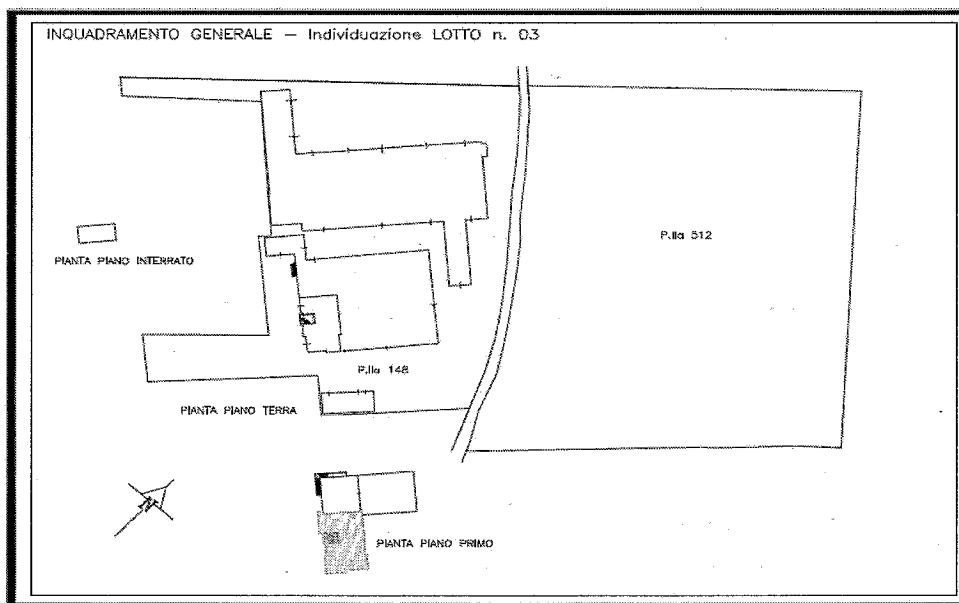
Stato di possesso dei fabbricati: l'immobile oggetto di pignoramento risulta abitato, ad uso gratuito, dalla figlia dei debitori e dalla sua famiglia.

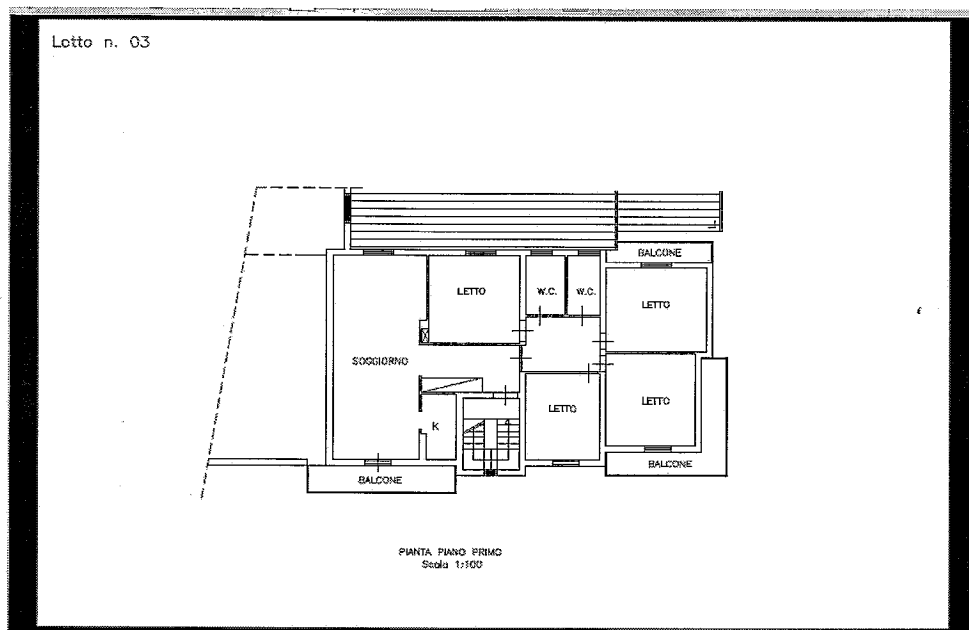
• **Descrizione analitica degli immobili**

Abitazione piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, 2 bagni, camere da letto, balconi.

All'appartamento si accede da una porta finestra e da una scala interna comune all'appartamento a piano terra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio A/2, vani 7, rendita € 614,58.







Il tutto viene riportato in forma tabellare nel prospetto che segue in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma ex UNI 10750:2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Pertanto avremo:

LOCALE	SUP. CALPEST	COEFF %	SUP COMMERC
Appartam. Piano 1	142,85	100	142,85
Balconi	23,52	25	5,88
			148,73

Occorre precisare che tutti i locali si trovano in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche strutturali degli immobili:



Tipo di fondazioni: realizzate in calcestruzzo

Strutture verticali: in muratura con materiali misti

Solai: di tipo piano e in laterizio

Pareti esterne dell'edificio: intonacate e tinteggiate.

Copertura con manto di copertura in coppi

Caratteristiche interne:

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: in legno;

Tramezzature interne: presente;_

Pavimentazione: gres porcellanato;

Porte d'ingresso: in legno;

Scala esterna, presente;

Scala interna, in legno comune all'appartamento al piano terra;

Impianto elettrico: in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico: in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: in buono stato di manutenzione;

Posti auto comuni: sono presenti posti auto comuni ad altri appartamenti.

Valutazione complessiva dei beni

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore degli immobili in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni similari, della richiesta di abitazioni e fabbricati in genere, dello stato d'uso e manutenzione e di altri parametri. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato tenuto conto del



listino dei prezzi degli immobili del IV° trimestre 2012 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente agli immobili di cui sopra:

PIANO PRIMO sub 7:

Totale superficie: 142,85 mq

Totale superficie commerciale appartamento : 142,85 mq Valore al mq 1200€ = € 171.420,00

Totale superficie commerciale balcone: 5,88 mq Valore al mq 600€= € 3.528,00

TOTALE VALORE LOTTO 3 : € 174.948,00

che si approssima a € **174.900,00**

VALORE LOTTO 3: € 174.900,00 (Euro centosettantaquattromilanovecento,00)

Spoletto 27/08/2015

L'Esperto

Dott. Agr. Lisa De Iaco

