
TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000073/08

Giudice Dr. Carmine Pinelli

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. RSTSF-N64A081921Y - P.Iva 02424010540

con studio in Spoleto (Perugia) Via dei filosofi - Il Ducato
telefono: 0743261025
cellulare: 3393715558
fax: 0743221479
email: agristudio05@tiscali.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
depositato in cancelleria oggi
17 AGO. 2009

Teodel

Beni in Spoleto (Perugia)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano .

Composto da al piano terra: soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, camera, vano scala; al piano primo: 2 camere da letto, bagno. Posto al piano S1, T, 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **170**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ a nata a _____
(DA VERIFICARE): _____ nato a _____ (DA
VERIFICARE); _____ nata a _____ (DA
VERIFICARE)

foglio 292 mappale 54 subalterno 6, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 181, composto da vani 6 VANI, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 278,89.

Coerenze:

A.1. Cantina: _____ sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di corte sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano .

Composto da al piano S1: corte; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a _____

foglio 292 mappale 554 categoria Area urbana, superficie catastale 78, posto al piano T.

Coerenze: _____ strada provinciale, salvo altri

- terreni: intestata a _____ nato a _____

foglio 292 mappale 556 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 21, - reddito agrario: € 0,07, - reddito dominicale: € 0,09.

Coerenze: _____ salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento disposto su tre piani con corte riservata ricavato all'interno di edificio risalente al XVIII° secolo, recentemente ristrutturato, e situato nel borgo di Ancaiano.

Altitudine 540 m. s.l.m

Caratteristiche zona: _____ periferica agricola (di pregio) a traffico limitato

Servizi della zona: _____ ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: _____ agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valnerina, Monte Solenne, le attrazioni storiche presenti sono: Abbazia di S.Pietro in valle.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e famiglia in qualità di proprietario del bene

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., contro**

nata a a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 12/01/2004 ai nn. Rep.: 149468 iscritto a Spoleto in data 26/01/2004 ai nn. Reg.Gen.: 406; Reg.Par.: 61
importo ipoteca: € 120.000
importo capitale: € 60.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LGS46/99 a favore di **SO.R.I.T. S.P.A., contro**

, a firma di Servizio Riscossione Tributi in data 15/12/2005 ai nn. Rep.: 38650 iscritto a Spoleto in data 12/01/2006 ai nn. Reg.Gen.: 167; Reg.Par.: 49

importo ipoteca: € 3436,82

importo capitale: € 1.718,41

Richiesta esattoriale.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Richiesta Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro**

a firma di Carrone Tamburro Andrea - Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto in data 25/09/2008 ai nn. Rep.: 184/2008 trascritto a Spoleto in data 22/10/2008 ai nn. Reg.Gen.: 5590; Reg.Par.: 3646

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il fabbricato presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato nella concessione edilizia in sanatoria sopra riportata: "diversa distribuzione degli spazi interni" regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) Al fine dell'ottenimento dell'indicazione dell'eventuale sanabilità delle opere realizzate in difformità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi da sostenere per la loro regolarizzazione, il sottoscritto ha realizzato un rilievo planimetrico e dei prospetti con l'indicazione delle opere realizzate in difformità al progetto approvato. Tale elaborato ha costituito la base sulla quale sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le informazioni necessarie per il completamento della perizia di stima.

Oneri globali, spese tecniche, diritti di segreteria: € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta accatastato secondo il progetto approvato dal comune di Spoleto, non esiste quindi piena corrispondenza con lo stato di fatto regolarizzabili mediante Presentazione di nuova planimetria, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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:

_____ proprietario dal 11/06/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 11/06/2003 ai nn. Rep.:148558/25434 trascritto a Spoleto in data 09/07/2003 ai nn. Reg.Gen.: 3274; Reg.Par.: 2313

Riferito limitatamente a: Catasto fabbricati foglio 292, p.lla 54 sub 6; per la proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. Catasto fabbricati foglio 292, p.lle 554 e 556 per la proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

_____ proprietario dal 11/06/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 11/06/2003 ai nn. Rep.:148558/25434 trascritto a Spoleto in data 09/07/2003 ai nn. Reg.Gen.: 3273; Reg.Par.: 2312

Riferito limitatamente a: Catasto fabbricati foglio 292, p.lla 54 sub 6; per la proprietà della quota di 1/2

6.2 Precedenti proprietari:

= _____ proprietario dal 30/03/1989 al 11/06/2003 in forza di atto di divisione a firma di _____ l in data 30/03/1989 ai nn. Rep: 65399 trascritto a Spoleto in data 24/04/1989 ai nn. Reg.Gen.: 1588; Reg.Par.: 1179

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni foglio 292, p.lle 58, 59, 131, 325.

= _____ e _____ proprietario dal 02/07/1988 al 11/06/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Pubblico ufficiale UFF. REG. TERNI in data 07/10/1997 ai nn. Rep: 42/653 trascritto a Spoleto in data 20/11/1997 ai nn. Reg.Gen.: 4076; Reg.Par.: 3129

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n. 26349 per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato sito in Spoleto loc. Ancaiano intestata a _____ concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 27/06/2003- n. prot. 26349

P.E. n. n. 24641 per lavori di Realizzazione pavimentazione della corte antistante il fabbricato sito in Spoleto - loc. Ancaiano intestata a _____ PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA presentata in data 17/09/2003 rilasciata in data 09/03/2004- n. prot. 24641 Tale pratica non è stata mai ritirata dagli intestatari.

Riferito limitatamente a: Tali lavori riguardano le particelle n. 554 e 557 del foglio 292 del comune di Spoleto

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano.

Composto da al piano terra: soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, camera, vano scala; al piano primo: 2 camere da letto, bagno, posto al piano S1, T, I sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 170

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ DA VERIFICARE); _____ o nato a _____ (DA VERIFICARE);

_____ nata a _____ (DA VERIFICARE) foglio 292 mappale 54 subalterno 6, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 181, composto da vani 6, posto al piano S1-T-I, - rendita: Euro 278,89.

Coerenze: _____ i _____ salvo altri

L'edificio è stato costruito nel XVIII° secolo, ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale lorda	29,30	1,00	29,30
sala pranzo	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00

<u>cucina</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>11,20</u>	<u>1,00</u>	<u>11,20</u>
<u>vano scala</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>5,00</u>	<u>1,00</u>	<u>5,00</u>
<u>bagno 1</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>15,20</u>	<u>1,00</u>	<u>15,20</u>
<u>camera 1</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>20,20</u>	<u>1,00</u>	<u>20,20</u>
<u>camera 2</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>31,80</u>	<u>1,00</u>	<u>31,80</u>
<u>camera 3</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>18,00</u>	<u>1,00</u>	<u>18,00</u>
<u>bagno 2</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>8,00</u>	<u>1,00</u>	<u>8,00</u>
<u>balcone</u>	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>3,80</u>	<u>0,30</u>	<u>1,14</u>
	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>171,50</u>		<u>168,84</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<u>Strutture verticali:</u>	<u>materiale: muratura, condizioni: buone.</u>
<u>Travi:</u>	<u>materiale: legno, condizioni: buone.</u>
<u>Solai:</u>	<u>tipologia: archi e/o volte in muratura.</u>
<u>Copertura:</u>	<u>tipologia: a falde, materiale: c.a..</u>
<u>Scale:</u>	<u>tipologia: a rampa unica, materiale: piastrelle di grès, ubicazione: interna.</u>
<u>Balconi:</u>	<u>materiale: pietra.</u>

Componenti edilizie e costruttive:

<u>Infissi esterni:</u>	<u>tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.</u>
<u>Infissi interni:</u>	<u>tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.</u>
<u>Manto di copertura:</u>	<u>materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente.</u>
<u>Pareti esterne:</u>	<u>materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente.</u>
<u>Pavim. Esterna:</u>	<u>materiale: pietra, condizioni: buone.</u>
<u>Pavim. Interna:</u>	<u>materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.</u>
<u>Rivestimento:</u>	<u>ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.</u>
<u>Rivestimento:</u>	<u>ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.</u>
<u>Portone di ingresso:</u>	<u>tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.</u>

Impianti:

<u>Elettrico:</u>	<u>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative.</u>
<u>Idrico:</u>	<u>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene.</u>
<u>Telefonico:</u>	<u>tipologia: sottotraccia.</u>
<u>Termico:</u>	<u>tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio.</u>

Accessori:

A.I. Cantina:

è posto al piano S1, è composto da 1 vano.
Sviluppa una superficie complessiva di 20,20

Descrizione corte di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di corte sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano.
Composto da al piano S1: corte. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78
Identificato in catasto:

- = fabbricati: intestata a _____ nata a _____ ; foglio 292 mappale 554
categoria Area urbana, superficie catastale 78, posto al piano T.
Coerenze: _____ rada provinciale, salvo altri

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:

€ 24.053,40

-

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

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:

€ 136.302,60

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:

€ 132.802,60

Relazione lotto 001 creata in data 17/08/2009
Codice documento: E135-08-000073-001



Beni in Spoleto (Perugia)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano .

Superficie complessiva di circa mq 1460.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a (DA
VERIFICARE); (DA
VERIFICARE); (DA
VERIFICARE)

foglio 292 mappale 325 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 20, - reddito agrario: € 0,07, - reddito domenicale: € 0,08

Coerenze: strada provinciale, salvo altri.

- terreni: intestata a

foglio 292 mappale 131 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 1250, - reddito agrario: € 4.20. - reddito domenicale: € 4.84.

Coerenze: strada provinciale, salvo altri.

- terreni: intestata a

foglio 292 mappale 339 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 190, - reddito agrario: € 0,64, - reddito domenicale: € 0,74.

Coerenze: provinciale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno scosceso impiantato ad oliveto

Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico limitato

Servizi della zona: ()

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valnerina, Monte Solenne, le attrazioni storiche presenti sono: Abbazia di S.Pietro in valle.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia in qualità di proprietario del bene

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 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., contro**

a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 12/01/2004 ai nn. rep.: 149468 iscritto a Spoleto in data 26/01/2004 ai nn. Reg.Gen.: 406; Reg.Par.: 61

importo ipoteca: € 120.000

importo capitale: € 60.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.L.GS46/00 a favore di **SO.RI.T. S.P.A., contro**
... a firma di Servizio Riscossione Tributi in data 15/12/2005 ai nn. Rep.: 38650 iscritto a Spoleto in data 12/01/2006 ai nn. Reg.Gen.: 167; Reg.Par.: 49
importo ipoteca: € 3436,82
importo capitale: € 1.718,41
Richiesta esattoriale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Richiesta Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro**
... a firma di Carrone Tamburro Andrea - Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto in data 25/09/2008 ai nn. Rep.: 184/2008 trascritto a Spoleto in data 22/10/2008 ai nn. Reg.Gen.: 5590; Reg.Par.: 3646

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: Nessuna difformità*

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:**

... nata a ... proprietario dal 11/06/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 11/06/2003 ai nn. Rep.:148558/25434 trascritto a Spoleto in data 09/07/2003 ai nn. Reg.Gen.: 3274; Reg.Par.: 2313
Riferito limitatamente a: Catasto terreni foglio 292, p.lla 325 per la proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. Catasto terreni foglio 292, p.lle 339 e 131; per la proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

... proprietario dal 11/06/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelini Rota Carlo in data 11/06/2003 ai nn. Rep.:148558/25434 trascritto a Spoleto in data 09/07/2003 ai nn. Reg.Gen.: 3273; Reg.Par.: 2312
Riferito limitatamente a: Catasto terreni foglio 292, p.lla 325 per la proprietà della quota di 1/2

6.2 **Precedenti proprietari:**

... nato ... proprietario dal 30/03/1989 al 11/06/2003 in forza di atto di divisione a firma di ... in data 30/03/1989 ai nn. Rep.: 65399 trascritto a Spoleto in data 24/04/1989 ai nn. Reg.Gen.: 1588; Reg.Par.: 1179
Riferito limitatamente a: Catasto Terreni foglio 292, p.lle 58, 59, 131, 325.

... nato ... proprietario dal 02/07/1988 al 11/06/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Pubblico ufficiale UFF. REG. TERNI in data 07/10/1997 ai nn. Rep.: 42/653 trascritto a Spoleto in data 20/11/1997 ai nn. Reg.Gen.: 4076; Reg.Par.: 3129

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Spoleto (Perugia) frazione Ancaiano .

Superficie complessiva di circa mq 1460.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a _____ nata a _____ (DA VERIFICARE);
_____ (DA VERIFICARE); VENTO
_____ (DA VERIFICARE) foglio 292 mappale 325
qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 20, - reddito agrario: € 0,07, - reddito
domenicale: € 0,08.
Coerenze: _____ strada provinciale, salvo
altri.
- terreni: intestata a _____ foglio 292 mappale 131
qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 1250, - reddito agrario: € 4,20, -
reddito domenicale: € 4.84.
Coerenze: _____ ada provinciale, salvo
altri.
- terreni: intestata a _____ 292 mappale 339
qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 190, - reddito agrario: € 0,64, - reddito
domenicale: € 0,74.
Coerenze: _____, salvo altri.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia accidentata

La tessitura è costituita prevalentemente da sabbia mista a ciottoli con roccia affiorante

Le sistemazioni agrarie sono assenti

Le colture in atto sono: arboree: oliveto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera n. 51 del 15/05/2008 l'immobile è identificato nella zona Parte area boscata ricadente in area di particolare interesse naturalistico e elevatissimo interesse naturalistico; parte aree agricole ricadenti in area di particolare interesse naturalistico e elevatissimo interesse naturalistico comprensive di VRA aree di salvaguardia delle macroaree.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
oliveto	Sup. reale lorda	1.460,00	1,00	1.460,00
	Sup. reale lorda	1.460,00		1.460,00

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 Spoleto e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

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).

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 dello stato di abbandono in cui versa il piccolo oliveto, l'orografia accidentata che non permette una facile coltivazione, lo scarso mercato di beni similari presente nella zona.

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 Spoleto, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini INEA..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
oliveto	1.460,00	€ 0,50	€ 730,00
- Valore corpo:			€ 730,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 730,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1460	€ 730,00	€ 730,00

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:

€ 109,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 620,50

Relazione lotto 002 creata in data 17/08/2009
Codice documento: E135-08-000073-002

il perito
Dott. Stefano Rosati



Giudice Dr. Carmine Pinelli
Perito: Dott. Stefano Rosati