

Geom. Francesco Zinni
Via Nursina, 19
06049 - Spoleto
Tel/Fax: 0743.48798
Cell: 338.90.333.62

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Rif. - Tribunale di Spoleto

Giudice Esecuzione - Dott. Simone Salcerini

Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 51/2011**

Promossa da: MPS Gestione Crediti Banca in nome e per conto
della MPS Capital Services spa

Contro: XXXXXX + 2

Comune di Gualdo Cattaneo

Foglio 28 Particella 269

Elencazione ed individuazione del bene

Il lotto, costituito da un unico blocco immobiliare, è sito nel Comune di Gualdo Cattaneo Località XXXXXXXX (PG).

Accatastato tutto in un'unica particella (p.lla 269) (all. 1), è così composto:

1. Fabbricato su n. 2 livelli suddiviso in più unità abitative adibite ad agriturismo;
2. Fabbricato su n. 2 livelli composto da sala da pranzo e cucina posti al piano terra e monolocali posti al piano terra e primo adibiti ad agriturismo.

Stato di possesso

Gli immobili risultano di proprietà dei Sig. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, come da visura storica allegata - compravendita del xx.xx.2003 Rep. yyyy (all. 2).

Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare

Oltre al pignoramento, di seguito vengono elencati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in questione che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, e precisamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 3 - elenco sintetico):

1. **IPOTECA VOLONTARIA - GARANZIA MUTUO FONDIARIO** del 29.03.2003, Reg. Gen. 1508 Reg. Part. 276;

2. **IPOTECA LEGALE - EQUITALE PERUGIA** del 15.01.2008,
Reg. Gen. 224 Reg. Part. 54;

3. **IPOTECA LEGALE - EQUITALE PERUGIA** del 09.12.2008,
Reg. Gen. 6601 Reg. Part. 1457;

4. **IPOTECA LEGALE - EQUITALE PERUGIA** del 10.08.2009,
Reg. Gen. 4019 Reg. Part. 902;

Difformità catastali

Allo stato attuale non sono state riscontrate
difformità.

Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova in un piccolissimo centro nella periferia
del Comune di Gualdo Cattaneo a circa 8 km dal Comune di
Bastardo e a circa 8 km dal Comune di Gualdo Cattaneo.

Come evidenziato alla voce "**elencazione ed individuazione del
bene**" l'intero lotto viene distinto in edificio 1 ed edificio
2.

EDIFICIO 1

Come da rilievo fotografico allegato (all. 4), la struttura è
una classica villetta su 2 piani con scala di collegamento
esterna. Le facciate si presentano completamente tinteggiate
ed in buone condizioni.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia,
superfici nette, altezze interne, esposizione e stato di

manutenzione, vedasi il foglio tabellare allegato (all. 5).

Come già precedentemente specificato, l'intero immobile è suddiviso internamente in modo da comporre n. 8 monolocali, n. 4 al piano terra e n. 4 al piano primo.

PIANO TERRA (all. 6)

Gli appartamenti 1, 2, 3 e 4 presentano una pavimentazione in cotto con mattonelle 30x30, pareti intonacate, infissi esterni in legno con doppi vetri, persiane in legno ed un'altezza di ml 2.70;

Il sistema di riscaldamento è composto da termosifoni con radiatori in alluminio.

I bagni hanno una pavimentazione in monocottura con mattonelle 30x30 e le pareti hanno un rivestimento parietale di altezza 2 ml con mattonelle 20x20.

Nel complesso tutti gli appartamenti del piano terra hanno uno stato di conservazione normale.

PIANO PRIMO (all. 7)

- Appartamento 6:

l'appartamento, come da sopralluogo, presenta pareti intonacate di bianco ed una pavimentazione in mattonelle di marmo 25x12. Gli infissi interni sono in legno tamburato e gli esterni in alluminio con vetro singolo e tapparelle.

Il sistema di riscaldamento è composto da termosifoni con

radiatori in alluminio.

La zona cucina/pranzo è fornita anche di camino a legna.

- Appartamento 7:

l'appartamento, come da sopralluogo, presenta una pavimentazione in mattonelle di cotto 20x30 con infissi interni in legno tamburato e gli esterni parte in legno e parte in alluminio. Le pareti sono intonacate di bianco ed il bagno presenta un rivestimento parietale 20x30 di altezza h. 180.

Lo stato di conservazione risulta essere nella norma.

- Appartamento 8:

l'appartamento, come da sopralluogo, presenta pareti intonacate di bianco ed una pavimentazione in mattonelle di marmo 25x12.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e gli esterni in alluminio con vetro singolo.

La zona cucina/pranzo è fornita anche di camino a legna.

Lo stato di conservazione risulta essere nella norma.

- Appartamento 9:

l'appartamento presenta infissi interni ed esterni in legno con persiane e vetro singolo.

Il bagno ha un rivestimento parietale di piastrelle in ceramica h. 200.

Si evidenzia che l'immobile risulta avere il certificato di abitabilità del 2002 (all. 8 alla relazione generale) ma, a seguito di sopralluogo dell'11.03.2013, si ritiene opportuno, a parere del sottoscritto ed in base all'entrata in vigore di nuove normative, adeguare e manutenzionare tutti gli impianti.

Nel complesso lo stato di manutenzione esterno risulta essere discreto mentre l'interno nella norma.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è proceduto alla valutazione complessiva dell'edificio 1 tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, destinazione dell'immobile, caratteristiche costruttive, di finiture interne ed esterne, dell'attuale stato di conservazione, uso e manutenzione, e tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato utilizzati in zona per beni simili e delle quotazioni immobiliari prese dalla Camera di Commercio di Perugia relative al terzo trimestre 2016, si riassume il valore finale necessario ed utile al fine di che trattasi:

- mq lordi monocalci e zona vendita prodotti

$390 * \text{€}/\text{mq} 800,00 = \text{€} 312.000,00$

(Euro trecentodocimila/00)

- mq utili terrazzi $41,50 * \text{€}/\text{mq} 260,00 = \text{€} 10.790,00$

(Euro diecimilasettecentonovanta/00)

Valore complessivo stimato dell'edificio 1:

arrotondato Tot € 322.800,00

(Euro trecentoventiduemilaottocento/00)

Si fa presente che la corte esterna viene considerata come parte integrante del valore parametrico della stima.

EDIFICIO 2

L'immobile presenta una struttura allungata su n. 2 livelli.

Il piano terra è totalmente adibito a cucina e sala ristorante con annessi bagni per la clientela ed un piccolo ripostiglio mentre il secondo piano, piano terra superiore, è totalmente adibito a camere per pernottamento (sopra il ristorante) e 3 monolocali adiacenti.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni, intonacato e tinteggiato ed è caratterizzato da 2 tipologie di tetto, una a doppia falda ed una a padiglione.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, superfici nette, altezze interne, esposizione e stato di manutenzione, vedasi il foglio tabellare allegato (all. 8).

PIANO TERRA (all. 9)

Con una superficie utile di circa 181 mq circa, comprensiva di bagni e cucina, al piano terra vi è la zona ristorante.

La sala da pranzo, mostrandosi in buone condizioni, presenta

una pavimentazione in cotto con mattonelle 30x30 ed un'altezza utile di ml. 2.85. Il locale, riscaldato con un termo-convettore, è provvisto anche di un ampio camino.

La zona adibita a cucina presenta invece una pavimentazione in cotto 30x30 ed un rivestimento parietale in ceramica 20x20 di altezza ml. 2.

Collegata alla cucina vi è inoltre la zona riservata alla preparazione pasti.

Con un altezza utile di ml 3 il locale è fornito di:

- elettrodomestici in acciaio inox;
- fuochi;
- piano di lavoro;
- n. 2 frigoriferi;
- forno;
- varie piastre;
- friggitrice;
- lavandino;
- varie mensole;
- ampio camino;
- braciere;
- forno a legna;

Sia la pavimentazione che il rivestimento parietale è in monocottura con mattonelle 30x30.

Gli infissi esterni in alluminio.

Vi è inoltre uno split condizionatore ed, internamente, sia una caldaia per l'acqua calda che una caldaia per termoconvettori e bagni.

Si evidenzia infine che all'ingresso del ristorante vi è un ampio portico con pavimentazione in cotto 30x30, struttura lamellare con n. 4 capriate ed un'altezza di ml 3.30 (doc. fotografica all. 10).

PIANO PRIMO (all. 11)

Il piano offre, nella parte sovrastante il ristorante, n. 5 camere con bagno ed un locale comune adibito a servizi.

I locali presentano una pavimentazione in cotto con mattonelle 30x30;

infissi interni in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio con doppi vetri e persiane.

Tutte le pareti risultano intonacate bianche.

Per accedere alle camere vi sono n. 2 corridoi (A e B).

Uno di h. 2.88 a servizio delle 4 stanze più grandi ed un altro, con portone blindato, a servizio della camera più piccola.

PIANO TERRA SUPERIORE (all. 12)

Confinata con le suddette camere vi è la zona adibita a 4 monolocali.

Gli accessi esterni sono dotati di portone blindato con infissi esterni in alluminio doppi vetri ed infissi interni in legno tamburato.

La pavimentazione è composta da mattonelle in cotto 30x30 ed il sistema di riscaldamento è dotato di termosifoni in alluminio.

Tutte le pareti risultano intonacate di bianco.

Come quanto evidenziato nell'edificio 1 si sottolinea che l'immobile risulta avere il certificato di abitabilità del 2002 (all. 8 alla relazione generale) ma, a seguito di sopralluogo dell'11.03.2013, si ritiene opportuno, anche in base all'entrata in vigore di nuove normative, adeguare e manutenzionare tutti gli impianti.

Nel complesso lo stato di manutenzione interno ed esterno risulta essere discreto.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è proceduto alla valutazione complessiva dell'edificio 2 tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, destinazione dell'immobile, caratteristiche costruttive, di finiture interne ed esterne, dell'attuale stato di conservazione, uso e manutenzione, e tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato utilizzati in zona per beni simili e delle

quotazioni immobiliari prese dalla Camera di Commercio di Perugia relative al terzo trimestre 2016, si riassume il valore finale necessario ed utile al fine di che trattasi:

- mq lordi struttura ricettiva

$342 * \text{€}/\text{mq} 800,00 = \text{€} 273.600,00$

(Euro duecentosettantatremilaseicento/00)

- mq lordi ristorante

$230 * \text{€}/\text{mq} 900,00 = \text{€} 207.000,00$

(Euro duecentosettemila/00)

- mq utili portico $133 * \text{€}/\text{mq} 200,00 = \text{€} 26.600,00$

(Euro ventiseimilaseicento/00)

Valore complessivo stimato dell'edificio 2:

Tot € 507.200,00

(Euro cinquecentosettemiladuecento/00)

Si fa presente che la corte esterna viene considerata come parte integrante del valore parametrico della stima.

Totale valore complessivo stimato dell'edificio 1 e 2:

€ 830.000,00

(Euro ottocentotrentamila/00)

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti,

delucidazioni ed osservazioni qualora il Giudice
dell'Esecuzione stesso e/o le parti chiamate in giudizio
ritenessero opportuni.

Con Osservanza

All.ti

01. Accatastamento;
02. Visura storica;
03. Elenco sintetico ipoteche;
04. Documentazione fotografica edificio 1;
05. Foglio tabellare edificio 1;
06. Pianta piano terra edificio 1;
07. Pianta piano primo edificio 1;
08. Foglio tabellare edificio 2;
09. Pianta piano terra edificio 2;
10. Documentazione fotografica edificio 2;
11. Pianta piano primo edificio 2;
12. Pianta Piano terra superiore edificio 2;

Spoleto li, 06.22.2017

Il CTU

(Geom. Francesco Zinni)