

LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 2** sono riferiti ad un unità immobiliare a destinazione commerciale, di recente costruzione, posta al piano terra con accesso indipendente e facente parte di un edificio condominiale prevalentemente residenziale.

Il tutto sito in Via Budino - Comune di Foligno, accessibile dalla strada di Via Lago di Fiastra e Via Budino.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Foligno al:

- ***Foglio 194 part. 808 sub. 3, categoria C1 classe 5 mq 49; (quota di proprietà 1/1);***

oltre ai diritti sul B.C.N.C. per la propria quota proporzionale sulla corte censita al

- ***Foglio 194 part. 808 sub. 2;***
- ***Foglio 194 part. 810;***

L'unità immobiliare è posizionata in aderenza ad altra unità immobiliare di *proprietà Salati, strada via Budino, salvo altri.*

Descrizione Analitica dei Fabbricati:

L'unità censita al C.F del Comune di Foligno agli estremi sopra descritti, riguarda un negozio posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare di carattere prevalentemente residenziale, con accesso indipendente direttamente dalla strada di Via Budino.

La disposizione interna del negozio è composta un unico locale e dal bagno.

La struttura portante del fabbricato è in C.a. e tamponatura in laterizio, con i solai in laterocemento realizzato nell'anno 2006.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, con gli infissi realizzati con ampie vetrate.

Esternamente ed internamente le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, con ogni rifinitura.

A livello impiantistico è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento a termoconvettori in assenza di terminali e l'impianto idrico ed elettrico.

Allo stato attuale la stanza adibita al bagno è priva di ogni rivestimento e sanitario.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, in quanto lo stesso è stato realizzato recentemente.

Gli spazi comuni sono limitati alla loggia di accesso ed ai marciapiedi.

Si denota che il tramezzo che divide il negozio del presente lotto con il negozio confinante, allo stato attuale risulta demolito. Per questo motivo si stima un prezzo di 1.800,00 per il ripristino.

Le **superfici nette e quelle lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione ed le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Negozio

(**Foglio 194** part. 808 sub. 3)

Destinazione	Superficie	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
RESIDENZIALE				
Piano Terra				
Negozio	45,80	3,00	nord-est e nord-ovest	buone
W.c.	3,10	3.00	-	buone
Totale su. netta	48,90 m²			
Totale superficie lorda	59,00 m²			

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, in base ad indagini e visure effettuate dal sottoscritto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foligno, l'unità immobiliare costruita **Permesso di Costruire n. 205 del 2003 e successiva Variante del 2005 e concluso con agibilità del 2006.**

Il tutto conformità allo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta esecutata e le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

Certificato storico per immobile del foglio 194 part. 808 sub. 3,

intestato alla ditta esecutata risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 12/01/2006 protocollo n. PG 008077 in atti dal 12/01/2006 variazione di classamento (n. 612.1/2006);

- Costituzione del 10/03/2005 protocollo n. PG0056756 in atti dal 10/03/2005 costituzione (n. 777.1/2005)

Il tutto come da visura storica ed estratto di mappa che si allegano alla presente.

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- *L'unità immobiliare (negozi) censita al C.F. del Comune di Foligno al Foglio 194 part.808 sub. 3 è intestata attualmente alla dittaper la **quota di 1/1**,ed è pervenuta alla stessa, sottoforma di terreno (part. 181) , a seguito dei seguenti atti:*

- Atto di compravendita per notar Angelo Frillici di Foligno del 20/09/2002 repertorio n. 166921, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia il 02/10/2002 ai nn. 24427 registro generale e 16699 registro particolare e successiva trascrizione in rettifica trascritta presso la stessa conservatoria il 17/10/2002 ai nn. 25959 registro generale e 17616 registro particolare.

I soggetti venditori sono i sig.ri

- Al sig. la nuda proprietà dei terreni agricoli con annessi fabbricati rurali sono pervenuti dal sig. ... il quale si è riservato l'usufrutto generale vitalizio per se e per la moglie ...

Il tutto con **Atto di Donazione per Notar Maria Luigia Fino di Foligno in data 21/12/1991 repertorio n. 104357**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia il 17/01/1992 ai nn. 2031 R.G. e 1882 R.P.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Nel Ventennio l'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- **trascrizione costituzione diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 13145 registro particolare n. 9390 del 19/6/1995** a favore Comune di Foligno, contro nato a Foligno il 17/4/1914 ed altri n. sedici soggetti, in virtù di atto pubblico amministrativo del Comune di Foligno del 26/5/1995 repertorio n. 22229. Viene costituita servitù di scolo a carico, tra gli altri immobili, delle unità immobiliari in Foligno, distinte al Catasto Terreni al foglio 149 particelle 140 e 181 ed al foglio 148 particella 60, di proprietà del signor
- **trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 11985 registro particolare n. 7878 del 28/4/2003** a favore Comune di

Foligno, contro con sede in Foligno, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 7/4/2003 repertorio n. 173195. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foligno, distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 181 natura T. La società si è impegnata, per sé e suoi aventi causa, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli erigendi insediamenti commerciali previsti, a cedere le aree necessarie per l'allargamento stradale ed a destinare un'area di mq. 278,35 a parcheggio e verde di uso pubblico, prima che sia richiesto il certificato d'uso o prima che venga abitato, anche parzialmente, il costruendo fabbricato.

- **iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 24560 registro particolare n. 5791 dell'8/9/2003** di euro 500.000,00 a favore Sanpaolo Imi S.p.A. con sede in Torino c.f. 06210280019, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede sociale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, contro con sede in Foligno, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 4/9/2003 repertorio n. 177985. Mutuo fondiario di euro 250.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foligno, alla Località Budino, distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 181 natura T di are 47.10.

Annotazioni:

- **registro generale n. 30790 registro particolare n. 5334 del 19/9/2005, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 12/7/2005** Riduzione di somma dovuta da euro 250.000,00 ad euro 236.000,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da euro 500.000,00 ad euro 472.000,00;
- **registro generale n. 30791 registro particolare n. 5335 del 19/9/2005, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 12/7/2005.**
Erogazione a saldo;
- **registro generale n. 30792 registro particolare n. 5336 del 19/9/2005, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 12/7/2005.**
Frazionamento in quota. Tra gli altri immobili, all'unità immobiliare in Foligno, alla Località Budino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 194 particella 808 sub. 4 è stata attribuita una quota capitale pari ad euro 55.000,00 ed una quota ipoteca pari ad euro 110.000,00 e all'unità immobiliare ivi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 194 particella 808

sub. 3 è stata attribuita una quota capitale pari ad euro 56.000,00 ed una quota ipoteca pari ad euro 112.000,00;

- **registro generale n. 30793 registro particolare n. 5337 del 19/9/2005, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 12/7/2005.**

Restrizioni di beni relativa alle unità immobiliari in Foligno, alla Località Budino, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 194 particella 808 subalterni 6, 7, 12, 8, 11, 9 e 13, particella 809 e particella 816;

- **registro generale n. 11217 registro particolare n. 2319 dell'1/4/2006, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 23/2/2006.**

Restrizioni di beni relativa all'unità immobiliare in Foligno, distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 816.

- **trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 9915 registro particolare n. 5673 del 21/3/2005** a favore Comune di Foligno, contro ... con sede in Foligno, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno dell'1/3/2005 repertorio n. 195221. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foligno, alla Località Budino, distinta al Catasto Terreni al foglio 149 particella 181 natura T. La società si è impegnata, per sé e suoi aventi causa, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli erigendi insediamenti commerciali previsti, a redigere il frazionamento delle aree oggetto di intervento di sistemazione, a cedere le aree necessarie per l'allargamento stradale ed a destinare un'area di mq. 145.20 a parcheggio e verde di uso pubblico, prima che sia richiesto il certificato d'uso o che il fabbricato oggetto di richiesta di variante denominato "blocco B", venga abitato anche parzialmente.

- **trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 25112 registro particolare n. 14806 del 23/7/2005** a favore ... nata a Foligno il 2/6/1971, contro ... con sede in Foligno, in virtù di atto per notar Angelo Frillici di Foligno del 15/7/2005 repertorio n. 199091. Viene costituita servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare in Foligno, alla Frazione Budino, Via Lago di Corbara snc, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 194 particelle graffate 808 sub. 6 e 809 ed a carico delle unità immobiliari ivi, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 194 particella

808 sub. 1 e particella 812, per accedere sul tetto ove insistono servizi tecnologici.

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16976 registro particolare n. 12073 del 14/7/2016** a favore Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. con sede in Terni, contro con sede in Foligno, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 16/6/2016 repertorio n. 724. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Foligno, alla Località Budino, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 194 particella 808 sub. 4 natura C1 di mq. 53 e particella 808 sub. 3 natura C1 di mq. 57.

Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni

A seguito delle ricerche eseguite presso gli l'Agenzia delle Entrate, si evince che l'immobile in questione non risulta occupato da contratti di locazione.

Stato Civile dell'esecutato

Trattandosi di Società e non di persona fisica, non viene riportato l'estratto per riassunto di matrimonio.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Come indicato dall'attuale amministratore di Condominio Sig.ra .., le spese degli insoluti, calcolata dall'anno solare 2016 alla data odierna ammonta ad euro **955,86 (novecentocinquantacinque/86)** salvo conguagli 2017.

Si specifica che la suddetta cifra è considerata per le due unità immobiliari della ...

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari,

Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse e considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 1.100.00 €/mq di superficie lorda, per l'unità immobiliare destinata a negozio.

Gli spazi comuni nella propria quota proporzionale verranno considerati nel valore del negozio.

Per cui si avrà:

Superficie dell'abitazione al lordo delle murature

(Foglio 194 part. 808 sub. 3)

Valore del Negozio mq 59.00 x 1.100.00 €**64.900,00 €**

Ritengo di arrotondare per eccesso il suddetto valore

Valore del Negozio 65.000,00 € Sessantacinquemila

In fede.

Spoletto, 16/06/2017

Il C.T.U. Geom. Gian Luca Titta

Si allega alla presente:

9. Documentazione Fotografica;
10. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atti di Provenienza;
4. Copie Autorizzazioni Edilizie;
5. Certificazione sull'esistenza di contratti di affitto;
6. Spese condominiali insolute;

7. Verbale di inizio operazioni;
8. Comunicazione di inizio operazioni;
12. Descrizione Lotto per il bando