



# TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 102/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

omissis.....

GIUDICE:

Dott. Simone Salcerini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2020

Aggiornamento del 05/03/2020

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO ROSATI**

CF: RSTSFN64A08I921Y

con studio in SPOLETO (PG) Loc. Pontebari, 12

telefono: 0743261025

email: studio.stefanorosati@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua Calda snc, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Case per lavoratori società cooperativa). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua Calda , piano: T, intestato a ...*omissis*..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a Case per Lavoratori Società Cooperativa con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cretu Elena senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/10/2014 stabilita attraverso contratto di affitto.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro *....omissis...*, derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro *...omissis...*, derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro *....omissis...*, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro *...omissis.....*, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

...*omissis*... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

...*omissis*... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del Reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e...*omissis*...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ...*omissis*..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a ....*omissis*... per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19 NTA: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua Calda snc, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua Calda , piano: T, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 61. Comprensivo di piccola corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro. Ingresso condominio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

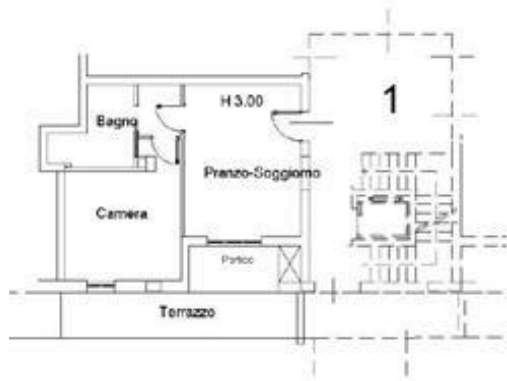
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-sala Pranzo	22,70	x	100 %	=	22,70
Camera	16,10	x	100 %	=	16,10

Bagno	11,00	x	100 %	=	11,00
Portico	6,00	x	35 %	=	2,10
Terrazzo/giardino	11,00	x	35 %	=	3,85
Posto auto coperto	15,00	x	35 %	=	5,25
<b>Totale:</b>	<b>81,80</b>				<b>61,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 850,00 = **51.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.850,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la



commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,00	0,00	51.850,00	51.850,00
				<b>51.850,00 €</b>	<b>51.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.850,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 7.777,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 72,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Case per lavoratori società cooperativa) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Acqua Calda snc, piano: T, intestato a .....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.
- 1 foglio 144 particella 1975 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, graffiata alla 1837 sub 30
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua Calda sc, piano: S1, intestato a .....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Rellini Francesca con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/01/2020, con scadenza il 26/02/2023, registrato il 17/01/2011 a Perugia ai nn. 523 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.480.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nei nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato). A differenza della

proroga automatica della prima scadenza contrattuale, le rinnovazioni tacite della locazione, sia ad uso abitativo che commerciale, per le scadenze successive alla prima, presuppongono un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis.....), derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non sono previste spese fisse condominiali	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.  
Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e  
.....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Acqua Calda snc, piano: T, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente
- 1 foglio 144 particella 1975 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 0 graffata alla 1837 sub 30
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua Calda sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media
centro sportivo	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
piscina	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
ospedale	al di sotto della media
teatro	nella media

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media
autobus distante 0	
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media
superstrada distante 4 km	nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di piccola


corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato 


strutture verticali: costruite in cemento armato 

solai: Pannelli cemento armato . piano interrato 


solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media 


balconi: costruiti in cemento armato nella media 


copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento 

Delle Componenti Edilizie:


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista 

scale: interna con rivestimento in pietra naturale nella media 


portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato nella media 


protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v. nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres buono 


rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m al di sopra della media 


rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano al di sopra della media 


portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone Appartamento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale 

citofonico: audio



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Soggiorno-Pranzo	37,00	x	100 %	=	37,00
Disimpegno	3,90	x	100 %	=	3,90
Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Bagno	6,80	x	100 %	=	6,80
Corte	57,00	x	10 %	=	5,70
Portico	7,00	x	35 %	=	2,45
Posto auto	15,00	x	35 %	=	5,25
<b>Totale:</b>	<b>145,60</b>				<b>80,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 850,00 = **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato



peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				<b>68.000,00 €</b>	<b>68.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 10.200,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.800,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 6, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Graffata con le particelle 1974 e 1983. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.
- 1 foglio 144 particella 1974 (catasto terreni), graffata
- 1 foglio 144 particella 1983 (catasto terreni), graffata
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zepparelli Maria con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/01/2020, con scadenza il 26/02/2023, registrato il 17/01/2011 a Perugia ai nn. 522 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di N.d.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nei nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato). A differenza della proroga automatica della prima scadenza contrattuale, le rinnovazioni tacite della locazione, sia ad uso abitativo che commerciale, per le scadenze successive alla prima, presuppongono un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis..., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non sono previste spese fisse condominiali	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.  
Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -

Si allegano copie.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 6, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Graffata con le particelle 1974 e 1983. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- | foglio 144 particella 1974 (catasto terreni), graffata
- | foglio 144 particella 1983 (catasto terreni), graffata
- | foglio 144 particella 1837 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....om8issis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 86. Comprensivo di corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

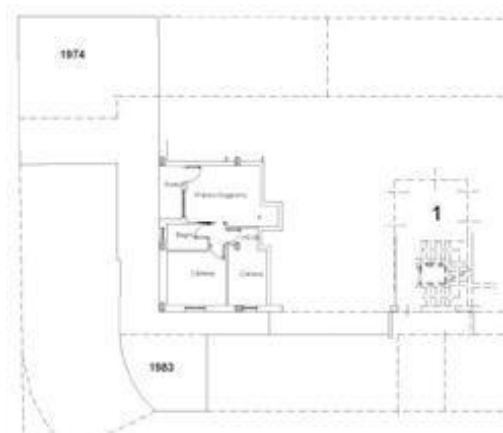


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-Pranzo	22,60	x	100 %	=	22,60
Portico	6,00	x	35 %	=	2,10
Disimpegno	2,00	x	100 %	=	2,00
Bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
Camera	17,50	x	100 %	=	17,50
Camera	12,00	x	100 %	=	12,00
Corte	150,00	x	10 %	=	15,00
Posto auto	26,00	x	35 %	=	9,10
<b>Totale:</b>	<b>241,80</b>				<b>86,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 850,00 = **73.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	0,00	73.100,00	73.100,00
				<b>73.100,00 €</b>	<b>73.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.100,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale 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:	<b>€. 10.965,00 e</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 135,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Graffato con particella 1976. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1976 (catasto terreni), graffata
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.792,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Postolache Ana con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/12/2016, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 31/01/2017 a Perugia ai nn. 1299 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.624

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Case per lavoratori Società Cooperativa con sede in Marsciano per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

-omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.

Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di

costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Graffato con particella 1976. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1976 (catasto terreni), graffata
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di piccola corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



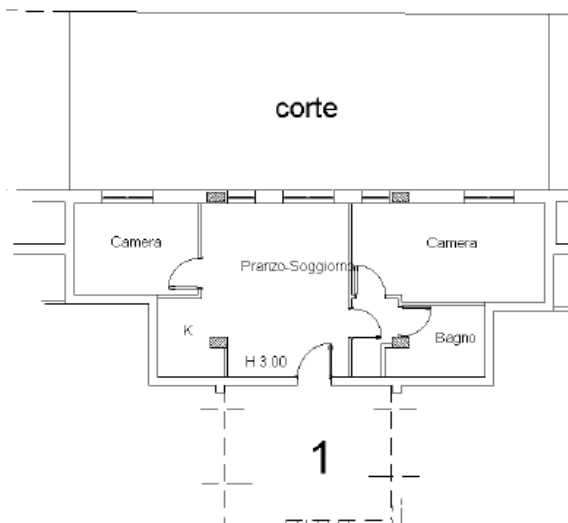
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Soggiorno-pranzo	27,00	x	100 %	=	27,00
Disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
Bagno	6,50	x	100 %	=	6,50
Camera 1	18,60	x	100 %	=	18,60
Camera 2	11,50	x	100 %	=	11,50
Corte-giardino	68,00	x	10 %	=	6,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>150,60</b>				<b>79,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 850,00 = **67.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.150,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno

adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	67.150,00	67.150,00
				<b>67.150,00 €</b>	<b>67.150,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 3.357,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.792,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale 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: **€. 9.568,88 e**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 223,63</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ...omissis... - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Graffata alla 1977. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.
- 1 foglio 144 particella 1977 (catasto terreni), graffata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Taranu Mihaela con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/01/2020, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 06/07/2011 a Perugia ai nn. 8540 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.330.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 30/06/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nei nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato). A differenza della

proroga automatica della prima scadenza contrattuale, le rinnovazioni tacite della locazione, sia ad uso abitativo che commerciale, per le scadenze successive alla prima, presuppongono un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non sono previste spese condominiali.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....omissis....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.  
Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda Si allegano copie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a ...omissis...per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ...omissis... con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Graffata alla 1977.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.



1 foglio 144 particella 1977 (catasto terreni),  
graffata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 73. Comprensivo di piccola

corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio

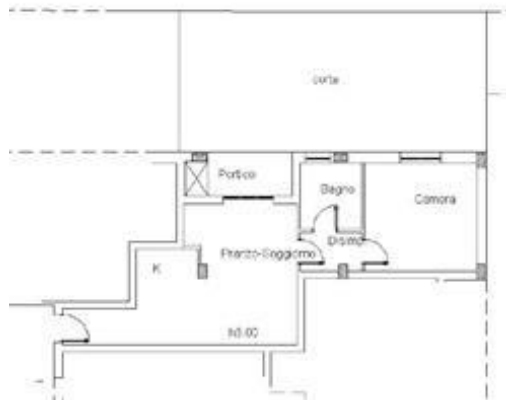


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-Pranzo	35,20	x	100 %	=	35,20
Disimpegno	3,50	x	100 %	=	3,50
Camera	20,00	x	100 %	=	20,00
Bagno	6,80	x	100 %	=	6,80
Portico	6,00	x	35 %	=	2,10
Corte giardino	55,00	x	10 %	=	5,50
Posto auto coperto	14,00	x	35 %	=	4,90
<b>Totale:</b>	<b>140,50</b>				<b>78,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 850,00 = **66.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato

peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa., ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,00	0,00	66.300,00	66.300,00
				<b>66.300,00 €</b>	<b>66.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.300,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 9.945,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 355,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sulejmani Islam con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 21/06/2019 a Perugia ai nn. 6426 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.748

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....omissis... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

-omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici),** a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - ". Si allegano copie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo



**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a.....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerotoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 55. Comprensivo di piccola corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

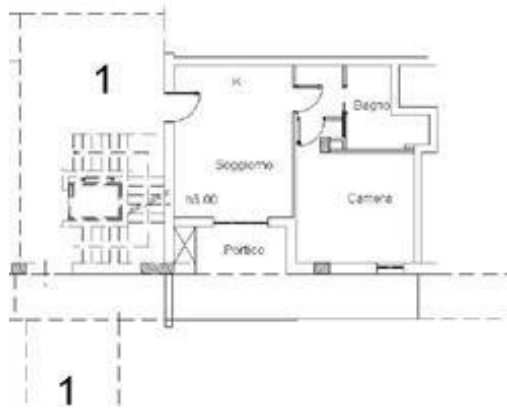
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-cucina	23,40	x	100 %	=	23,40
Camera	18,00	x	100 %	=	18,00

Disimpegno	3,20	x	100 %	=	3,20
Bagno	6,60	x	100 %	=	6,60
Portico	6,00	x	35 %	=	2,10
Terrazzo	14,00	x	35 %	=	4,90
Posto auto	28,00	x	35 %	=	9,80
<b>Totale:</b>	<b>99,20</b>				<b>68,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 850,00 = **57.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in

positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,00	0,00	57.800,00	57.800,00
				<b>57.800,00 €</b>	<b>57.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 8.670,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 130,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 7, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Graffata alla 1978.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1978 (catasto terreni),  
graffata alla 1837 sub 33
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Bogdan Rozalia senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 16/09/2014 stabilita attraverso Contratto di affitto. Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 30/09/2018. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nei nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis..., derivante da decreto ingiuntivo

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese condominiali fisse.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.  
Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - ". Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di



costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis..)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 7, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

1 foglio 144 particella 1837 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: T, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Graffata alla 1978.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

1 foglio 144 particella 1978 (catasto terreni),  
graffata alla 1837 sub 33

1 foglio 144 particella 1837 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terra di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di piccola corte esclusiva e di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★★★★★★★★★★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	23,50	x	100 %	=	23,50
Disimpegno	1,80	x	100 %	=	1,80
Camera 1	12,50	x	100 %	=	12,50
Camera 2	18,00	x	100 %	=	18,00
Bagno	6,40	x	100 %	=	6,40
Portico	6,00	x	35 %	=	2,10
Corte terrazzo	91,00	x	10 %	=	9,10
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>175,20</b>				<b>79,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 850,00 = **67.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 67.150,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 67.150,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	67.150,00	67.150,00
				<b>67.150,00 €</b>	<b>67.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.150,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 10.072,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 77,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 9, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a...omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.365,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Martiri Leonardo con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/09/2018, con scadenza il 30/09/2022, registrato il 24/09/2018 a Perugia ai nn. 9096 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.732

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis... derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese condominiali



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici),** a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -. Si allegano copie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Case per lavoratori società cooperativa)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 9, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1837 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a Case per Lavoratori Società Cooperativa con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- foglio 144 particella 1837 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a Case per Lavoratori Società Cooperativa con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano primo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-cucina	35,00	x	100 %	=	35,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00

Camera 2	18,40	x	100 %	=	18,40
Camera 3	11,20	x	100 %	=	11,20
Bagno 1	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno 2	6,40	x	100 %	=	6,40
Disimpegno	4,50	x	100 %	=	4,50
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	4,00	x	35 %	=	1,40
Posto auto	18,00	x	35 %	=	6,30
<b>Totale:</b>	<b>121,50</b>				<b>102,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 850,00 = **86.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di

misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,00	0,00	86.700,00	86.700,00
				<b>86.700,00 €</b>	<b>86.700,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.335,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.365,00</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 12.354,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 10,25
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sulejmani Feri senza alcun titolo. Il contratto di affitto risulta non attivo

### 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: **Nessuno.**

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - ". Si allegano copie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI  
asilo nido

nella media



centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Appartamento ricavato al piano primo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:


fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


## cemento

## Delle Componenti Edilizie:


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista 

scale: interna con rivestimento in pietra naturale nella media 


portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro nella media 


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media 


infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato nella media 


protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c. nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès buono 


rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m al di sopra della media 


rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano al di sopra della media 


portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento nella media 

## Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale 

citofonico: audio 

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Soggiorno-cucina	37,00	x	100 %	=	37,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2	11,00	x	100 %	=	11,00

Camera 3	18,00	x	100 %	=	18,00
Disimpegno	7,50	x	100 %	=	7,50
Ripostiglio	3,50	x	100 %	=	3,50
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Bagno	6,60	x	100 %	=	6,60
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>118,60</b>				<b>103,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 850,00 = **87.550,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.550,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,00	0,00	87.550,00	87.550,00
				<b>87.550,00 €</b>	<b>87.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.550,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 13.132,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 417,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 10, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Guzman Franco Gloria senza alcun titolo. Il contratto di affitto non risulta attivo.

**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: **Nessuno.**

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro....omissis....derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

...omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

...omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ...omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -

Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 10, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis... con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerotoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI  
asilo nido

nella media



centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Appartamento ricavato al piano primo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 72. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato

Delle Strutture:


fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


**cemento**

Delle Componenti Edilizie:


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista 

scale: interna con rivestimento in pietra naturale nella media 


portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato nella media 


protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c. nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès buono 


rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m al di sopra della media 


rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano al di sopra della media 


portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale 

citofonico: audio 

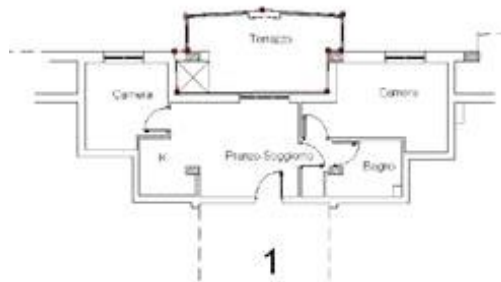
**CONSISTENZA:**

Critero di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Critero di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-cucina	21,70	x	100 %	=	21,70
Camera 1	12,50	x	100 %	=	12,50
Camera 2	17,70	x	100 %	=	17,70

Bagno	6,70	x	100 %	=	6,70
Disimpegno	2,20	x	100 %	=	2,20
Terrazzo	16,00	x	35 %	=	5,60
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>92,80</b>				<b>72,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 850,00 = **61.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	61.200,00	61.200,00
				<b>61.200,00 €</b>	<b>61.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 9.180,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

# LOTTO 11

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 11, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Ilie Costantin senza alcun titolo. Il contratto di affitto non risulta attivo.

## 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: **Nessuno.**

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

...omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **4978/06**, intestata a ....omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire N. **8041/09**, intestata a -...omissis..., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **10433/11**, intestata a ....omissis... per lavori di Frazionamento in due porzioni di terrazzo ad uso esclusivo da anettere ai rispettivi alloggi

prospicienti e realizzazione di nuova apertura su tamponatura per garantirne l'accesso., presentata il 25/08/2011 con il n. 26135 di protocollo, rilasciata il 20/09/2011 con il n. 10433 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano primo particelle 1837 sub 38 e sub 39

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 11, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1837 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- foglio 144 particella 1837 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano primo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

opera con nervature parallele

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista



scale: interna con rivestimento in pietra naturale

nella media 

portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m

al di sopra della media 

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano

al di sopra della media 

portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale



citofonico: audio



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Soggiorno - cucina	33,50	x	100 %	=	33,50
Camera 1	12,00	x	100 %	=	12,00
Camera 2	18,50	x	100 %	=	18,50
Camera 3	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno	4,00	x	100 %	=	4,00
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	16,00	x	35 %	=	5,60
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>99,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 850,00 = **84.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.150,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in

seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	84.150,00	84.150,00
				<b>84.150,00 €</b>	<b>84.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.150,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 12.622,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 27,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.500,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 12, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis... con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zito Carmelo senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2011 stabilita attraverso contratto di affitto. Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato)

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis..., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

...omissis....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - ". Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis.... per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **10433/11**, intestata a .....omissis..., per lavori di Frazionamento in due porzioni di terrazzo ad uso esclusivo da anettere ai rispettivi alloggi prospicienti e realizzazione di nuova apertura su tamponatura per garantirne l'accesso., presentata il 25/08/2011 con il n. 26135 di protocollo, rilasciata il 20/09/2011 con il n. 10433 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Piano primo particelle 1837 sub 38 e sub 39

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 12, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 1, intestato a .....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis.... con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano primo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 114. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

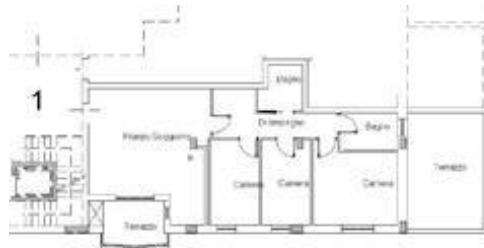
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	35,00	x	100 %	=	35,00
Disimpegno	10,00	x	100 %	=	10,00
Bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
Camera 1	11,20	x	100 %	=	11,20
Camera 2	11,20	x	100 %	=	11,20
Camera 3	18,00	x	100 %	=	18,00
Bagno 2	7,00	x	100 %	=	7,00
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	22,00	x	35 %	=	7,70
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>143,90</b>				<b>114,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 850,00 = **96.900,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.900,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella

zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,00	0,00	96.900,00	96.900,00
				<b>96.900,00 €</b>	<b>96.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.900,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale 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: **€. 14.535,00 e**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 365,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 13****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 13, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a...omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a ...omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.557,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sulejmani Embrja con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/11/2018, con scadenza il 30/11/2022, registrato il 13/12/2018 a Perugia ai nn. 13539 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.780

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis..., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro.....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis..., in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e -omissis:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ...omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 13, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ...omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a ...omissis...

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano secondo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

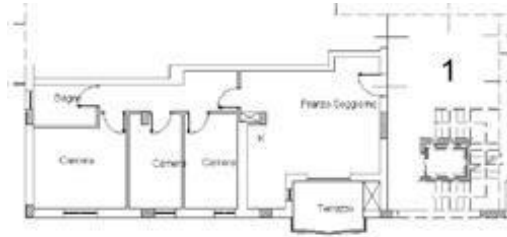
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	36,00	x	100 %	=	36,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00

Camera 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 3	17,80	x	100 %	=	17,80
Disimpegno	10,40	x	100 %	=	10,40
Bagno	6,40	x	100 %	=	6,40
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>116,60</b>				<b>101,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 850,00 = **85.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.850,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	85.850,00	85.850,00
				<b>85.850,00 €</b>	<b>85.850,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.292,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.557,50</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 12.233,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 323,88</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 14, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Renzini Roberta con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/07/2019, con scadenza il 31/07/2022, registrato il 18/07/2019 a Perugia ai nn. 6205/2014 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di n.d.

Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

#### **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: **Nessuno.**

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.

Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis...:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis.,..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di

costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis.....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 14, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1837 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- foglio 144 particella 1837 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano secondo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 105. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

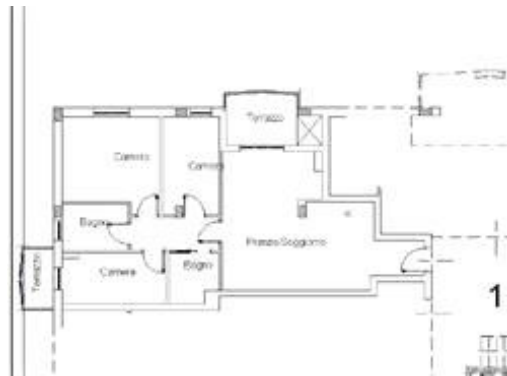
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Soggiorno-cucina	38,60	x	100 %	=	38,60
Bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno 2	6,40	x	100 %	=	6,40
Camera 2	17,70	x	100 %	=	17,70
Camera 3	11,00	x	100 %	=	11,00
Disimpegno	5,50	x	100 %	=	5,50
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	4,00	x	35 %	=	1,40
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>123,20</b>				<b>105,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 850,00 = **89.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella



zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,00	0,00	89.250,00	89.250,00
				<b>89.250,00 €</b>	<b>89.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.250,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale 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: **€ 13.387,50 e**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 362,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 15****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 15, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis.....derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 61 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.140,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Chariq Abdellah con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/05/2017, con scadenza il 31/05/2021, registrato il 04/05/2017 a Perugia ai nn. 4843 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.880

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da ..... decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ----omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis.....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 15, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 61 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano secondo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 72. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

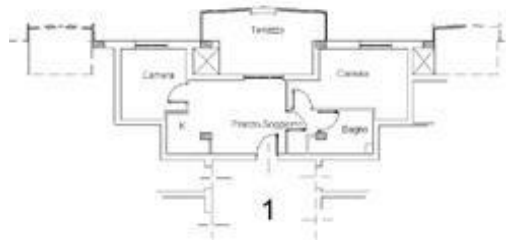
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Soggiorno-Pranzo	20,00	x	100 %	=	20,00
Camera 1	12,70	x	100 %	=	12,70



Camera 2	17,80	x	100 %	=	17,80
Bagno	6,60	x	100 %	=	6,60
Terrazzo	18,00	x	35 %	=	6,30
Disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>94,10</b>				<b>72,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 850,00 = **61.200,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	61.200,00	61.200,00
				<b>61.200,00 €</b>	<b>61.200,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.060,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.140,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 8.721,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 419,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 16, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.172,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Prundis Doina e Grancea Ioan con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/10/2016, con scadenza il 31/10/2020, registrato il 26/10/2016 a Perugia ai nn. 12722 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.888

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.....omissis.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici),** a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda Si allegano copie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a.....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 16, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis..... con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano secondo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a muricci e tavelloni costruita in laterizio e cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento armato

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista



scale: interna con rivestimento in pietra naturale

nella media 

portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in guaina bituminosa



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m

al di sopra della media 

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano

al di sopra della media 

portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale



citofonico: audio



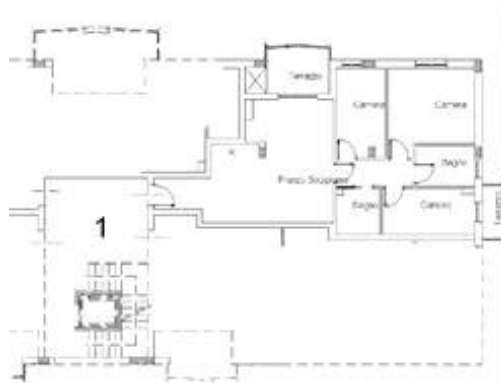
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	36,50	x	100 %	=	36,50
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2	18,00	x	100 %	=	18,00
Camera 3	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno 1	6,30	x	100 %	=	6,30
Bagno 2	5,40	x	100 %	=	5,40
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	4,00	x	35 %	=	1,40
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>121,20</b>				<b>103,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 850,00 = **87.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.550,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di

compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,00	0,00	87.550,00	87.550,00
				<b>87.550,00 €</b>	<b>87.550,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.377,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.172,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 12.475,88 e**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 696,63</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 17****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 17, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Joc Iulia Jeni senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2011 stabilita attraverso Contratto di affitto.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis.....per la quota 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda ". Si allegano copie

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 17, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 2, intestato a .....omissis..., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano secondo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★

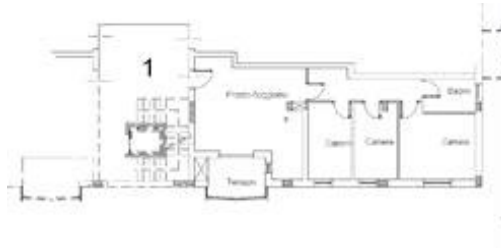
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	34,20	x	100 %	=	34,20
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00

Camera 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 3	18,00	x	100 %	=	18,00
Bagno 1	6,40	x	100 %	=	6,40
Corridoio	10,00	x	100 %	=	10,00
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>114,60</b>				<b>99,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 850,00 = **84.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.150,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	84.150,00	84.150,00
				<b>84.150,00 €</b>	<b>84.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.150,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 12.622,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 527,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 18****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 18, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sierman Cornelia senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2011 stabilita attraverso Contratto di affitto. Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis..., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -. Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 18, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terzo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★

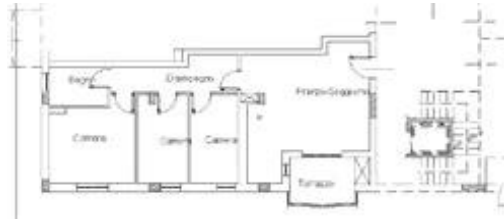
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Soggiorno-pranzo	36,00	x	100 %	=	36,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00

Camera 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 3	17,80	x	100 %	=	17,80
Bagno	6,40	x	100 %	=	6,40
Disimpegno	10,40	x	100 %	=	10,40
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>116,60</b>				<b>101,00</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 850,00 = **85.850,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	85.850,00	85.850,00
				<b>85.850,00 €</b>	<b>85.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 12.877,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 472,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 19****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 19, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.787,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Dragan (C.F. DRGVDT74R27Z129A) con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 09/05/2019, con scadenza il 31/05/2023, registrato il 10/05/2019 a Perugia ai nn. 4969 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.840

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis.....), derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - ". Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 19, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerotoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....derivante da variazione 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terzo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 105. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	38,80	x	100 %	=	38,80
Bagno	5,50	x	100 %	=	5,50

Camera 1	11,60	x	100 %	=	11,60
Camera 2	17,80	x	100 %	=	17,80
Camera 3	11,50	x	100 %	=	11,50
Bagno 2	5,80	x	100 %	=	5,80
Disimpegno	4,20	x	100 %	=	4,20
Terrazzo 1	8,00	x	35 %	=	2,80
Terrazzo 2	4,00	x	35 %	=	1,40
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>123,20</b>				<b>105,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 850,00 = **89.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella

valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al tempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,00	0,00	89.250,00	89.250,00
				<b>89.250,00 €</b>	<b>89.250,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.462,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.787,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 12.718,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 69,38</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 20****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 20, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.200,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Montecucco Andrea senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2011 stabilita attraverso Contratto di affitto.

Il contratto di affitto iniziale è scaduto il 28/02/2019. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis..., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis.... per la quota 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis...., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 20, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1837 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a Case per Lavoratori Società Cooperativa con sede in Marsciano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- foglio 144 particella 1837 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terzo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 72. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★★★★★★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★★★★★★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
citofonico: audio		★★★★★★★★★★

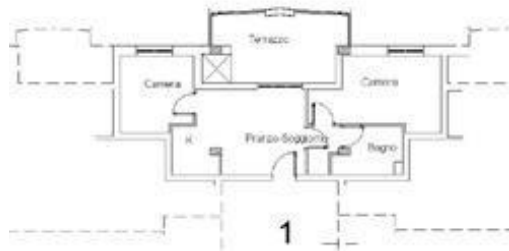
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno - pranzo	20,00	x	100 %	=	20,00
Camera 1	12,80	x	100 %	=	12,80

Camera 2	17,60	x	100 %	=	17,60
Bagno	7,00	x	100 %	=	7,00
Disimpegno	2,70	x	100 %	=	2,70
Terrazzo	18,00	x	35 %	=	6,30
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>94,10</b>				<b>72,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 850,00 = **61.200,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la

commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	61.200,00	61.200,00
				<b>61.200,00 €</b>	<b>61.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 9.180,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 21, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 95 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Ionescu Virgiliu senza alcun titolo. Il signor Ionescu afferma di essere in contratto di affitto ma non mostra alcun documento. L'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part.  
Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -". Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 21, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 144 particella 1837 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 95 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a ....omissis....derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- foglio 144 particella 1837 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terzo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	36,50	x	100 %	=	36,50
Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40

Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2	18,00	x	100 %	=	18,00
Camera 3	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno 2	6,30	x	100 %	=	6,30
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
Terrazzo 2	4,00	x	35 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>121,20</b>				<b>103,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 850,00 = **87.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.550,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in

seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,00	0,00	87.550,00	87.550,00
				<b>87.550,00 €</b>	<b>87.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.550,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 13.132,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 417,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 22****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 22, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.942,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Bican Jenel Cristian con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/11/2015, con scadenza il 05/11/2019, registrato il 09/11/2015 a Perugia ai nn. 12326 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.128.  
Contratto rinnovato fino al 05/11/2023

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis...per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: **Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;**

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: **Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;**

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: **Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -. Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis..., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - Edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -Edificio A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 22, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 3, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano terzo di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 100. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: A terrazzo costruita in laterizio e cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

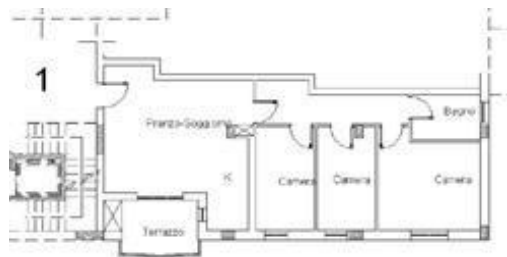
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in guaina bituminosa		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	35,00	x	100 %	=	35,00
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 3	18,00	x	100 %	=	18,00
Disimpegno	9,60	x	100 %	=	9,60
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo	8,00	x	35 %	=	2,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>114,60</b>				<b>99,00</b>



#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 850,00 = **84.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.150,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di

raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	84.150,00	84.150,00
				<b>84.150,00 €</b>	<b>84.150,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.207,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.942,50</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 11.991,38</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 451,13</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 23, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 72 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Hira Ionel Liviu senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 30/11/2014 stabilita attraverso Contratto di affitto.

Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro.....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis.... per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 23, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 72 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **83,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (Case per lavoratori società cooperativa)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 23, ha un'altezza interna di 2,70 m. Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

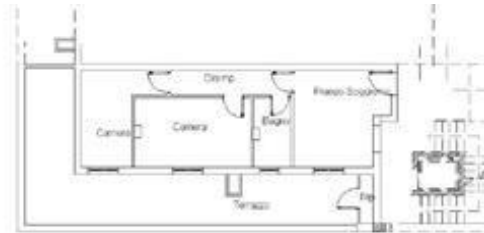
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno - pranzo	18,60	x	100 %	=	18,60
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00

Camera 1	16,80	x	100 %	=	16,80
Camera 2	13,00	x	100 %	=	13,00
Disimpegno	6,20	x	100 %	=	6,20
Terrazzo	48,00	x	35 %	=	16,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>124,60</b>				<b>83,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $83,00 \times 850,00 = 70.550,00$

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.550,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, delle contenute dimensioni che ne favoriscono la commercializzazione, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	0,00	70.550,00	70.550,00
				<b>70.550,00 €</b>	<b>70.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.550,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 10.582,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 24

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 24, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 79 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Vuljdea Ion Alexandru senza alcun titolo. Alla data del 17/12/2019 il contratto non risultava attivo nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate (vedere allegato).

### 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: **Nessuno.**

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro.....omissis....., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

---



#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....omissis.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e .....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda -". Si allegano copie.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a .....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001

e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 24, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 79 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010. Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido

nella media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

nella media



farmacie



negozi al dettaglio



ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano quarto di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--	---------------------

vista

scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	
manto di copertura: realizzato in cemento con coibentazione in guaina bituminosa		
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	
pavimentazione esterna: realizzata in gres		
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		
citofonico: audio		

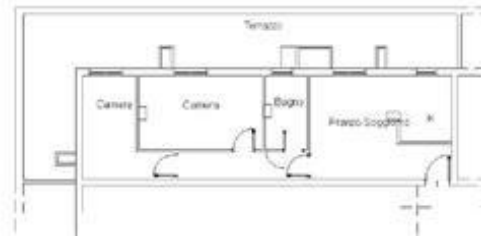
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	27,40	x	100 %	=	27,40
Disimpegno	7,20	x	100 %	=	7,20
Camera 1	13,40	x	100 %	=	13,40
Camera 2	16,80	x	100 %	=	16,80
Bagno	5,70	x	100 %	=	5,70

Terrazzo	54,00	x	35 %	=	18,90
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>140,50</b>				<b>95,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 850,00 = **80.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.750,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio,

Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,00	0,00	80.750,00	80.750,00
				<b>80.750,00 €</b>	<b>80.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.750,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 12.112,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 137,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

**LOTTO 25****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....omissis.....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 25, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 81 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a .....omissis....., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Laaziri Cherkaoui con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/07/2017, con scadenza il 31/08/2021, registrato il 10/07/2017 a Perugia ai nn. 7105 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.672

**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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro .....omissis....., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro.....omissis....., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro .....omissis....., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro .....omissis....., derivante da da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

.....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a ....omissia...., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 25, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 81 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerotoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis....derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano quarto di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in gres		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

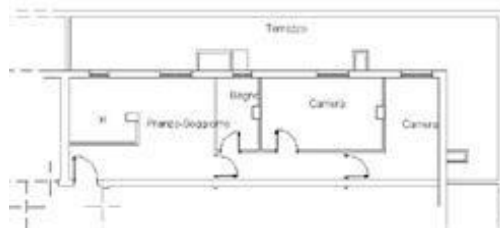
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-cucina	28,00	x	100 %	=	28,00
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00

Camera 1	16,70	x	100 %	=	16,70
Camera 2	13,40	x	100 %	=	13,40
Disimpegno	7,40	x	100 %	=	7,40
Terrazzo	54,00	x	35 %	=	18,90
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>141,50</b>				<b>96,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 850,00 = **81.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	81.600,00	81.600,00
				<b>81.600,00 €</b>	<b>81.600,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.080,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.520,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 11.628,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 392,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 26

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 26, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.637,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Masnaoui Kamal con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/06/2017, con scadenza il 31/07/2021, registrato il 29/06/2017 a Perugia ai nn. 6803 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.204

### 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: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13702/5924 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Perugia ai nn. 6364 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di finanziamento.

Importo Ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata Ipoteca: 10 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2007 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 11075/4327 di repertorio, iscritta il 29/11/2007 a Perugia ai nn. 10591 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro ....omissis...., derivante da Garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Durata Ipoteca: 30 anni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 1752/8016 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Perugia ai nn. 977, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze, contro ....omissis...., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo Ipoteca: € 1.338.324,52.

Importo capitale: € 669.162,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Spoleto ai nn. 539/2019 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Spoleto ai nn. 11346 del Reg. Part., a favore di Siena NPL 2018, contro ....omissis...., derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono previste spese fisse condominiali



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

....omissis....per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Adriano Crispolti ai nn. 49774 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Perugia ai nn. 7690 del Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Molino Popolare Marscianese Società Cooperativa a responsabilità limitata per azioni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 13/01/1954 a firma di Notaio Vincenzo Carosi ai nn. 7052 di repertorio, trascritto il 06/02/1954 a Perugia ai nn. 674 del Reg. Part..

In parte è pervenuto con Atto di compravendita del 12/12/1966 a firma Notaio Giovanni Antonioni rep. 104128 trascritto il 15/12/1966 al n. 10024 del Reg. Part.

....omissis..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/02/2005 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 6985 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Perugia ai nn. 3812 del Reg. Part. Atto di conferma del 17/02/2010 a firma Notaio Patrizia Sara Siciliano rep. 13172/5571 trascritto il 25/02/2010 al n. 3150 del reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si segnalano le seguenti Convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Marsciano e ....omissis.....:

Notaio Siciliano rep. 9676/3405 del 28/06/2006: Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Notaio Siciliano rep. 10003/3605 del 20/10/2006: Convenzione per l'intervento di recupero di immobile destinato alla realizzazione di alloggi da locare a canone concordato;

Notaio Siciliano rep. 11744/7416 del 02/07/2008: Convenzione per il recupero di un immobile ubicato in Marsciano, via Acqua calda per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a termine, per la durata di anni 12 (dodici), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della legge 431/98.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/03/2010 Notaio Siciliano rep 13248/5625: atto unilaterale d'obbligo per la variante al piano attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica degli edifici ex Molino popolare marscianese in Marsciano - via Acqua calda - Si allegano copie.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 4978/06**, intestata a....omissis....., per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione - edificio A1 - ubicato in via Acqua Calda - Marsciano, presentata il 13/05/2006 con il n. 12886 di protocollo, rilasciata il 23/11/2006 con il n. 4978 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

Permesso di costruire **N. 8041/09**, intestata a ....omissis....., per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione -EDIFICIO A1- Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.4978/2006, presentata il 25/03/2009 con il n. 10274 di protocollo, rilasciata il 28/09/2010 con il n. 8041 di protocollo, agibilità del 18/01/2020 con il n. 1472/2020 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 5 del 02.02.2019, e successivamente integrata con presa d'atto del parere di cui all'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e deliberazione del consiglio comunale n. 42 del 16.07.2019, l'immobile ricade in zona B: Aree residenziali di consolidamento e completamento. Zona B C: AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DI RISTRUTTURAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Art. 19: Disciplina delle sottozone BC e BC\*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARSCIANO VIA ACQUA CALDA SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MARSCIANO Via Acqua calda snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...omissis...)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 26, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: 4, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono parti comuni ad ogni singola unità immobiliare: la particella 1972 sub 1 (Strada), 1973 (rampa accesso garage), 1979 (Scala accesso garage), 1837 sub 1 (Ingresso condominiale, scala interna, pianerottoli, ascensore, ecc.), lastrico solare 1837 sub 40 e 55 (non utilizzabili), le particelle 1980, 1981 e 1982 (aree urbane). Le particelle 1972 sub 2 e 3 erano piccole strutture, attualmente non rilevabili in quanto demolite, da cancellare catastalmente.

- 1 foglio 144 particella 1837 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua calda n. sc, piano: S1, intestato a ....omissis...., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ricavato al piano quarto di palazzina di 6 piani realizzata nel 2010, posta in zona centrale a Marsciano; ha una superficie lorda complessiva di circa mq 80. Comprensivo di posto auto coperto al piano interrato.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Pannelli cemento armato . piano interrato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

balconi: costruiti in cemento armato	nella media	
copertura: a terrazzo costruita in laterizio e cemento		
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati a cassetta con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in mattoni pieni faccia a vista		
scale: interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	
portone di ingresso: doppia anta realizzato in alluminio e vetro	nella media	
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in P.v.c.	nella media	
pavimentazione esterna: realizzata in gres		
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono	
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di monocottura. altezza 1,60 m	al di sopra della media	
rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	
portone di ingresso: singola anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: tipo blindato. Portone appartamento	nella media	
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio		
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale		
citofonico: audio		

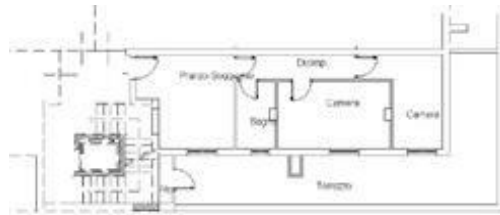
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno-pranzo	18,60	x	100 %	=	18,60
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00

Camera 1	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2	13,80	x	100 %	=	13,80
Disimpegno	7,20	x	100 %	=	7,20
Terrazzo	48,00	x	35 %	=	16,80
Posto auto	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>126,60</b>				<b>85,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $85,00 \times 850,00 = 72.250,00$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento, della posizione in zona tranquilla e al contempo prossima al centro cittadino e a importanti servizi e alle principali vie di comunicazione della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Marsciano, agenzie: Monteregio Immobiliare L.go Goldoni 3, Marsciano; Immobiliare Valle Umbra Srl Via Xx Settembre 3/5, Marsciano, Immobiliare Trebbi Via Gregorovius 36/38, Perugia, Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	72.250,00	72.250,00
				<b>72.250,00 €</b>	<b>72.250,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.612,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.637,50</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 10.295,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 341,88</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.000,00</b>

data 27/01/2020 (aggiornamento 5 marzo 2020)

il tecnico incaricato  
STEFANO ROSATI

