

RELAZIONE DI STIMA

DITTA: ..

ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

Premessa generale (pag.2 – 4)

LOTTO N.1: UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO (pag.5 – 12)

LOTTO N. 2: UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO (pag.13 – 20)

LOTTO N. 3: UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICIO (pag.21 – 28)

LOTTO N. 4: UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO (pag.29 – 36)

LOTTO N. 5: UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO (pag.37 – 44)

LOTTO N. 6: BENI MOBILI E STRUMENTALI (pag.45 – 73)

Spoletto, 16 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, previo incarico del Sig. _____ C.F. _____

quale legale rappresentante della ditta _____

predispone di seguito la stima dei beni appartenenti alla ditta sopra citata.

Con sopralluoghi dell' 16 maggio 2017 procedevo al rilievo dei vari fabbricati rilevando lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l' esposizione e le caratteristiche fisiche.

E' stata predisposta un' opportuna documentazione fotografica sia dell' esterno che dell' interno delle unità immobiliari dei vari fabbricati.

Infine è stato predisposto un elenco identificativo di tutte le attrezzature, i macchinari e i beni mobili di proprietà della ditta _____ presenti all'interno dei locali oggetto di valutazione, in vari cantieri e magazzini.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di Valutazione sono così riportati:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano terra di consistenza catastale pari a 160,00 mq circa;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano terra di consistenza catastale pari a 166,00 mq circa;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di alcuni locali ufficio posti al piano primo di consistenza catastale pari a 6 vani;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano primo di consistenza catastale pari a 208,00 mq circa ;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano primo di consistenza catastale pari a 165,00 mq circa ;*
- *Piena proprietà per la quota di 17683/100000 porzione di terreno uso strada di qualità seminativo arbor. per una consistenza catastale pari a 3 are 26 ca circa;*

- *il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto PG al foglio 91 particella 641 subalterni:*

- *Sub. 5 piano terra categoria C2 classe 4 mq 160 R.C. euro 355,32€;*
- *Sub. 6 piano terra categoria C/2 classe 3 mq. 166 R.C. 308,63€;*
- *Sub. 7 piano primo categoria A/10 classe 1 vani 6 R.C. 1.208,51€;*
- *Sub. 8 piano primo categoria C/2 classe 3 mq. 208 R.C. 386,72€;*
- *Sub. 9 piano primo categoria C/2 classe 3 mq. 165 R.C. 306,78€;*

Catasto Terreni del Comune di Spoleto PG al foglio 91 particella 640:

- *Seminativo arborato classe 4 consistenza 3 are 26 ca r.a. 1,26 €;*

Ai fini della divisibilità degli immobili in questione, considerando la consistenza, la posizione, l'indipendenza di ogni singolo immobile ritengo di formare **n. 5 lotti** per la vendita degli immobili, oltre a **n. 1 lotti** riguardante i beni mobili.

- **lotto n. 1*** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 91 part. 641 sub. 5;
- **lotto n. 2*** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 91 part. 641 sub. 6;
- **lotto n. 3*** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 91 part. 641 sub. 7;
- **lotto n. 4*** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 91 part. 641 sub. 8;
- **lotto n. 5*** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 91 part. 641 sub. 9;
- **lotto n. 6** costituito dai beni mobili, attrezzature e macchinari di proprietà della ditta GIESSE Costruzioni srl;

() I primi 5 lotti sopra citati acquisiranno la quota di 1/5 (della quota di proprietà di 17683/100000) della particella di terreno (uso strada) censita al C.T. alla part. 640 del foglio 91.*

Inoltre le unità immobiliari sopra descritte acquisiranno la propria quota
proporzionale sui beni comuni non censibili identificato al C.F. del Comune di
Spoleto al:

- Foglio 91 part. 641 sub. 10;
- Foglio 91 part. 645;
- Foglio 91 part. 642 sub. 2 e 3;
- Foglio 91 part. 643

In fede.

Spoleto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima riguardano un' unità immobiliare destinata a magazzino facente parte di un fabbricato prevalentemente artigianale, posta al piano terra composta da un unico locale magazzino oltre all'ufficio e w.c., sita nel Comune di Spoleto Loc. Fabbreria.

Il fabbricato in questione è accessibile tramite la Strada Statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, quindi dalla corte comune ai proprietari del fabbricato stesso.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano terra riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 641 sub. 5 categoria C/2 classe 4 mq. 160 R.C. 355,32€;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/5 (di 17683/100000) di una porzione di terreno ad uso strada riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 640 categoria Semin. Arbor. classe 4 are 3 ca 26 R.A. 1.26 €;*

Il Fabbricato e la corte comune confinano con la proprietà

Strada Statale, salvo altri.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento.

Descrizione Analitica del MAGAZZINO (sub. 5)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 part. 641 sub. 5 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano terra ed è composta ampio locale magazzino oltre ad ufficio e vano w.c. All'unità vi si accede attraversando la

corte comune pertinenziale anche ad altri subalterni. La struttura portante i solai interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato.

Le pavimentazioni dell' unità immobiliare sono realizzate in battuta di cemento ed le pareti dei locali sono realizzate in parte in pannelli prefabbricati ed in parte in cartongesso non tinteggiate. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio. Nell' unità immobiliare non vi è presente impianto termico autonomo ma il bene è provvisto da rete di tubazioni predisposte per l' allaccio in fognatura ed l' ingresso dei vari servizi principali.

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

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
bagno	4.60	4,80	-	buone
ufficio	12.10	4,80	-	buone
magazzino	142.00	4.80	ovest	buone
Totale superficie netta	m² 158.70			
Totale superficie lorda	m² 174.00			

Descrizione Analitica della CORTE, DEI PARCHEGGI E DEL PASSAGGIO COMUNE (part. 641sub. 10 e part. 643 – part. 645 – part. 642 sub. 2 e 3)

L' unità in oggetto possiede i diritti per la propria quota proporzionale relativamente alla corte, ai parcheggi, ai passaggi comuni censiti alle part. C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 particelle 643, 645, 641 sub. 10 e 642 sub. 2 e 3.

Alla stessa vi si accede direttamente tramite la strada statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, ed è costituita da un vasto piazzale dedicato ai parcheggi ed al verde.

Il terrazzo posto al piano primo che da accesso ad alcune unità immobiliari del fabbricato è realizzato con battuta di cemento e provvisto di parapetto per l'intero perimetro.

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta
, e nel corso del sopralluogo ho accertato che l'unità immobiliare in questione
è soggetta a contratto di locazione ancora in essere, alle condizioni descritte nel
contratto di locazione n. 607 del 25/06/2014 e succ. modificazione, che si allega.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati
realizzati con Permesso di Costruire prot. n. 17929 del 2005 e successive
varianti D.I.A. prot. n. 12020 del 2006, D.I.A. prot. n. 28619 del 2006, D.I.A. 2187
del 2008 e S.C.I.A. n. 62146 del 29/12/2014.

Suddetti titoli hanno permesso la realizzazione del fabbricato e quindi delle unità
oggetto di valutazione, specificando che i locali identificati al C.F. Foglio 91 part.
641 sub. 5 - 6 e 7 sono stati definiti con agibilità presentata in data 29/12/2014.

Per i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub.8 e 9 restano in corso di
definizione per quanto riguarda le opere di sistemazione interna.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto eseguito rispetto all'ultimo titolo abilitativo si
può evincere che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano
di proprietà della ditta () e le variazioni catastali ed la
cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

- Il certificato storico per immobile della particella foglio 91 n. 641 subalterni 5 intestati alla dittaL. riporta la seguente storia catastale:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/10/2006 protocollo n. PG0244373 in atti dal 16/10/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.19415.1/2006);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2006 Repertorio n.: 65478 Rogante:
 Sede: SPOLETO
 Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 1524.7/2006)
- COSTITUZIONE del 16/02/2006 protocollo n. PG0038117 in atti dal 16/02/2006 COSTITUZIONE (n. 716.1/2006);
- COSTITUZIONE del 16/02/2006 protocollo n. PG0038117 in atti dal 16/02/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 716.1/2006);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Con atto di Divisione del 06/04/2006 a rogito Notaio di Spoleto repertorio 65478/12998 registrato a Spoleto al n. Registro particolare 1524 e Registro generale 2517 dell'08/05/2006 la ditta (..... S.p.A.) acquista per divisione i beni censiti al foglio 91:

- la quota di 1/1 di piena proprietà delle unità censite al C.F. alle part. 641/5, 641/6, 641/7, 641/8, 641/9;
- la piena proprietà per la quota di 19938/100000 sui beni censiti al C.F. alla part. 641/10 e 642/3.
- la piena proprietà per la quota di 17683/100000 sui beni censiti al C.T. alla part. 640, 641, 643, 645, ed al C.F. part. 643, 642, 645.

In precedenza all'atto di Divisione suddetto la ditta acquisisce con atto di Compravendita del 19/05/2005 a rogito Notaio [redacted] di Spoleto rep. 61877/12342 e trascritto al Registro Generale 3276 Registro Particolare 1951 in data 18/06/2005, i seguenti beni identificati al C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 91 part. 639 e 640 per la quota di 17683/100000.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 18/06/2005 al numero 3278 registro generale e numero 877 registro particolare, atto del Notaio [redacted] di Spoleto repertorio 61878 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 2.200.000,00 (spese 3.740.000) - garanzia 5.940.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 15 e gravante su terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. **foglio 91 part. 640 e 639** iscritta contro [redacted]

ognuno per la propria quota proporzionale.

SI ANNOTANO:

- Erogazione a saldo Reg. Part. 635 e Reg. Gen. 4737 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 636 e Reg. Gen. 4738 presentata in data 25/08/2006;
- Frazionamento in quota Reg. Part. 637 e Reg. Gen. 4739 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 879 e Reg. Gen. 6085 presentata in data 07/11/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 602 e Reg. Gen. 4685 presentata in data 01/10/2009;
- Modifiche contrattuali Reg. Part. 166 e Reg. Gen. 1024 presentata in data 26/02/2010;

d) ipoteca volontaria iscritta in data 18/03/2015 al numero 1029 registro generale e numero 93 registro particolare, atto del Notaio _____ so di Spoleto repertorio 28096/11288 in favore di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma, per euro 100.000,00 - garanzia 150.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 2 al saggio di interesse in tale atto indicato nel 3.95% e gravante le porzioni immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. **foglio 91 part. 641 sub. 5 - 6** iscritta contro C _____ I. quale pieno proprietario per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 680.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale.

Per cui si avrà:

Superficie artigianale al lordo delle murature

Superficie magazzino ed ufficio mq 174,00 x 680.00 € 118 320.00 €

Il valore relativo alla quota proporzionale di proprietà riguardante le parti comuni è stato considerato all'interno del prezzo suddetto.

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1 =118 500.00 €
CENTODICIOTTOMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – n. 2 contratti di affitto;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Riepilogo dei valori dei vari lotti
14. Visure ipotecarie

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima riguardano un'unità immobiliare destinata a magazzino facente parte di un fabbricato prevalentemente artigianale, posta al piano terra composta da un unico locale magazzino sito nel Comune di Spoleto Loc. Fabbreria.

Il fabbricato in questione è accessibile tramite la Strada Statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, quindi dalla corte comune ai proprietari del fabbricato stesso.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano terra riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 641 sub. 6 categoria C/2 classe 3 mq. 166 R.C. 308,63€;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/5 (di 17683/100000) di una porzione di terreno ad uso strada riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 640 categoria Semin. Arbor. classe 4 are 3 ca 26 R.A. 1.26 €;*

Il Fabbricato e la corte comune confinano con la propriet.

Strada Statale, salvo altri.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento.

Descrizione Analitica del MAGAZZINO (sub. 6)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 part. 641 sub. 6 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano terra ed è composta unicamente

da ampio locale magazzino. All' unità vi si accede attraversando la corte comune pertinenziale anche ad altri subalterni. La struttura portante i solai interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato.

Le pavimentazioni dell' unità immobiliare sono realizzate in battuta di cemento ed le pareti dei locali sono realizzate in parte in pannelli prefabbricati ed in parte in cartongesso non tinteggiate. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio. Nell' unità immobiliare non vi è presente impianto termico autonomo ma il bene è provvisto da rete di tubazioni predisposte per l' allaccio in fognatura ed l' ingresso dei vari servizi principali.

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

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
magazzino	165,00	4,80	ovest	buone
Totale superficie netta	m² 165,00			
Totale superficie lorda	m² 176.00			

Descrizione Analitica della CORTE, DEI PARCHEGGI E DEL PASSAGGIO COMUNE (part. 641sub. 10 e part. 643 – part. 645 – part. 642 sub. 2 e 3)

L' unità in oggetto possiede i diritti per la propria quota proporzionale relativamente alla corte, ai parcheggi, ai passaggi comuni censiti alle part. C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 particelle 643, 645, 641 sub. 10 e 642 sub. 2 e 3.

Alla stessa vi si accede direttamente tramite la strada statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, ed è costituita da un vasto piazzale dedicato ai parcheggi ed al verde.

Il terrazzo posto al piano primo che da accesso ad alcune unità immobiliari del fabbricato è realizzato con battuta di cemento e provvisto di parapetto per l'intero perimetro.

Stato di Possesso

L'immobile in questione risulta di proprietà della ditta _____ e nel corso del sopralluogo ho accertato che non è stato sottoposto a contratto di locazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire prot. n. 17929 del 2005 e successive varianti D.I.A. prot. n. 12020 del 2006, D.I.A. prot. n. 28619 del 2006, D.I.A. 2187 del 2008 e S.C.I.A. n. 62146 del 29/12/2014.

Suddetti titoli hanno permesso la realizzazione del fabbricato e quindi delle unità oggetto di valutazione, specificando che i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub. 5 - 6 e 7 sono stati definiti con agibilità presentata in data 29/12/2014.

Per i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub.8 e 9 restano in corso di definizione per quanto riguarda le opere di sistemazione interna.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto eseguito rispetto all'ultimo titolo abilitativo si può evincere che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta _____ e le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

di Spoleto rep. 61877/12342 e trascritto al Registro Generale 3276 Registro Particolare 1951 in data 18/06/2005, i seguenti beni identificati al C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 91 part. 639 e 640 per la quota di 17683/100000.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 18/06/2005 al numero 3278 registro generale e numero 877 registro particolare, atto del Notaio _____ di Spoleto repertorio 61878 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 2.200.000,00 (spese 3.740.000) - garanzia 5.940.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 15 e gravante su terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 640 e 639 iscritta contro

ognuno per la propria quota proporzionale.

SI ANNOTANO:

- Erogazione a saldo Reg. Part. 635 e Reg. Gen. 4737 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 636 e Reg. Gen. 4738 presentata in data 25/08/2006;
- Frazionamento in quota Reg. Part. 637 e Reg. Gen. 4739 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 879 e Reg. Gen. 6085 presentata in data 07/11/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 602 e Reg. Gen. 4685 presentata in data 01/10/2009;
- Modifiche contrattuali Reg. Part. 166 e Reg. Gen. 1024 presentata in data 26/02/2010;
- Atto modificativo dei precedenti finanziamenti Reg. Part. 55 e Reg. Gen. 712 presentata in data 06/03/2015;

COMUNICAZIONI:

Comunicazione n. 74 del 10/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/02/2012 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta in data 18/06/2005 al numero 3277 registro generale e numero 1952 registro particolare, atto del Notaio F. ne di Spoleto 61877/12342 in Favore di:

....., per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 2 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. **foglio 91 part. 142**) e Umbria Distribuzione stampa di
..... per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. **foglio 91 part. 640 – 639**)

Contro:

....., per la servitù di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 e Umbria Distribuzione stampa di a.s. relativamente all'unità negoziale 2.

c) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 18/08/2005 al numero 4338 registro generale e numero 2635 registro particolare, atto del Notaio C

..... Spoleto 20582 di repertorio in Favore di:

Comune di Spoleto con sede in Spoleto;

Contro:

....., per la servitù di passaggio relativamente ai terreni censiti al C.T. del comune di Spoleto al **Foglio 91 part.le 639 e 640.**

d) ipoteca volontaria iscritta in data 18/03/2015 al numero 1029 registro generale e numero 93 registro particolare, atto del Notaio li Spoleto repertorio 28096/11288 in favore di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma, per euro 100.000,00 - garanzia 150.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 2 al saggio di interesse in tale atto indicato nel 3.95% e gravante le porzioni immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. **foglio 91 part.**

641 sub. 5 - 6 iscritta contro (per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

I. quale pieno proprietario

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 680.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale.

Per cui si avrà:

Superficie artigianale al lordo delle murature

Superficie magazzino ed ufficio mq 176,00 x 680.00 € 119 680.00 €

Il valore relativo alla quota proporzionale di proprietà riguardante le parti comuni è stato considerato all'interno del prezzo suddetto.

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 2 =.....119 500.00 € CENTODICIANNOVEMILACINQUECENTO/00
--

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

6. Documentazione Fotografica;
7. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – n. 2 contratti di affitto;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Riepilogo dei valori dei vari lotti
14. Visure ipotecarie

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 3

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima riguardano un'unità immobiliare destinata ad ufficio facente parte di un fabbricato prevalentemente artigianale, posta al piano primo composta da cinque locali ufficio oltre al bagno e sita nel Comune di Spoleto Loc. Fabbreria.

Il fabbricato in questione è accessibile tramite la Strada Statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, quindi dalla corte comune ai proprietari del fabbricato stesso.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano primo riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 641 sub. 7 categoria A10 classe 1 vani 6 R.C. 1.208,51 €;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/5 (di 17683/100000) di una porzione di terreno ad uso strada riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 640 categoria Semin. Arbor. classe 4 are 3 ca 26 R.A. 1.26 €;*

Il Fabbricato e la corte comune confinano con la proprietà

Strada Statale, salvo altri.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento.

Descrizione Analitica dell'UFFICIO (sub. 7)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 part. 641 sub. 7 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano primo ed è composta da 5 locali ufficio oltre all'ingresso ed al bagno.

All' unità vi si accede attraversando la corte comune pertinenziale anche ad altri subalterni. La struttura portante i solai interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato.

Le pavimentazioni dell' unità immobiliare sono realizzate in listelli di legno e le pareti dei locali sono realizzate in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio. L'unità immobiliare è servita da impianto termico autonomo ad aria, impianto idraulico ed impianto elettrico.

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

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO				
ufficio	24,20	2,75	nord-ovest	buone
ufficio	17,40	2,75	nord-ovest	buone
ufficio	17,60	2,75	nord-ovest	buone
ufficio	13,50	2,75	nord-ovest	buone
ufficio	19,90	2,75	nord-est	buone
ingresso	18,00	2,75	nord-est	buone
W.c. e Anti	6,90	2,75	-	buone
Totale superficie netta	m² 117,50			
Totale superficie lorda	m² 128,00			

Descrizione Analitica della CORTE, DEI PARCHEGGI E DEL PASSAGGIO COMUNE (part. 641 sub. 10 e part. 643 – part. 645 – part. 642 sub. 2 e 3)

L' unità in oggetto possiede i diritti per la propria quota proporzionale relativamente alla corte, ai parcheggi, ai passaggi comuni censiti alle part. C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 particelle 643, 645, 641 sub. 10 e 642 sub. 2 e 3.

Alla stessa vi si accede direttamente tramite la strada statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, ed è costituita da un vasto piazzale dedicato ai parcheggi ed al verde.

Il terrazzo posto al piano primo che da accesso ad alcune unità immobiliari del fabbricato è realizzato con battuta di cemento e provvisto di parapetto per l'intero perimetro.

Stato di Possesso

L'immobile in questione risulta di proprietà della ditta _____ e nel corso del sopralluogo ho accertato che non è stato sottoposto a contratto di locazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire prot. n. 17929 del 2005 e successive varianti D.I.A. prot. n. 12020 del 2006, D.I.A. prot. n. 28619 del 2006, D.I.A. 2187 del 2008 e S.C.I.A. n. 62146 del 29/12/2014.

Suddetti titoli hanno permesso la realizzazione del fabbricato e quindi delle unità oggetto di valutazione, specificando che i locali identificati al-C.F. Foglio 91 part. 641 sub. 5 - 6 e 7 sono stati definiti con agibilità presentata in data 29/12/2014.

Per i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub.8 e 9 restano in corso di definizione per quanto riguarda le opere di sistemazione interna.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto eseguito rispetto all'ultimo titolo abilitativo si può evincere che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta _____ ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

Particolare 1951 in data 18/06/2005, i seguenti beni identificati al C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 91 part. 639 e 640 per la quota di 17683/100000.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 18/06/2005 al numero 3278 registro generale e numero 877 registro particolare, atto del Notaio di Spoleto repertorio 61878 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 2.200.000,00 (spese 3.740.000) - garanzia 5.940.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 15 e gravante su terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 640 e 639 iscritta contro l

F , ognuno per la propria quota proporzionale.

SI ANNOTANO:

- Erogazione a saldo Reg. Part. 635 e Reg. Gen. 4737 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 636 e Reg. Gen. 4738 presentata in data 25/08/2006;
- Frazionamento in quota Reg. Part. 637 e Reg. Gen. 4739 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 879 e Reg. Gen. 6085 presentata in data 07/11/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 602 e Reg. Gen. 4685 presentata in data 01/10/2009;
- Modifiche contrattuali Reg. Part. 166 e Reg. Gen. 1024 presentata in data 26/02/2010;
- Atto modificativo dei precedenti finanziamenti Reg. Part. 55 e Reg. Gen. 712 presentata in data 06/03/2015;

COMUNICAZIONI:

Comunicazione n. 74 del 10/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/02/2012 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta in data 18/06/2005 al numero 3277 registro generale e numero 1952 registro particolare, atto del Notaio _____ di Spoleto 61877/12342 in Favore di:

_____ per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 2 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. **foglio 91 part. 142**) e Umbria Distribuzione stampa di _____, per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. **foglio 91 part. 640 – 639**)

Contro:

_____ per la servitù di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 e Umbria Distribuzione stampa di _____, relativamente all'unità negoziale 2.

c) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 18/08/2005 al numero 4338 registro generale e numero 2635 registro particolare, atto del Notaio C _____ di Spoleto al n. 20582 di repertorio in Favore di:

Comune di Spoleto con sede in Spoleto;

Contro:

_____ relativamente ai terreni censiti al C.T. del comune di Spoleto al **Foglio 91 part.le 639 e 640.**

d) ipoteca volontaria iscritta in data 06/08/2009 al numero 3979 registro generale e numero 889 registro particolare, atto del Notaio _____ di Spoleto repertorio 20237/6222 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 90.000,00 - garanzia 180.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 14 al saggio di interesse in tale atto indicato nel 3.75% e gravante le porzioni

immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. foglio 91 part. 641 sub. 7 iscritta contro C n.l. quale pieno proprietario per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 680.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale.

Per cui si avrà:

Superficie direzionale al lordo delle murature

Superficie ufficio mq 128.00 x 890.00 € 113 920.00 €

Il valore relativo alla quota proporzionale di proprietà riguardante le parti comuni è stato considerato all'interno del prezzo suddetto.

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 3 =114 000.00 € CENTOQUATTORDICIMILA/00

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

8. Documentazione Fotografica;
9. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – n. 2 contratti di affitto;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Riepilogo dei valori dei vari lotti
14. Visure ipotecarie

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 4

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima riguardano un'unità immobiliare destinata a magazzino facente parte di un fabbricato prevalentemente artigianale, posta al piano primo composta da un unico locale magazzino e sita nel Comune di Spoleto Loc. Fabbreria.

Il fabbricato in questione è accessibile tramite la Strada Statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, quindi dalla corte comune ai proprietari del fabbricato stesso.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano primo riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 641 sub. 8 categoria C/2 classe 3 mq. 208 R.C. 386,72€;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/5 (di 17683/100000) di una porzione di terreno ad uso strada riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 640 categoria Semin. Arbor. classe 4 are 3 ca 26 R.A. 1.26 €;*

Il Fabbricato e la corte comune confinano con la proprietà

Strada Statale, salvo altri.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento.

Descrizione Analitica del MAGAZZINO (sub. 8)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 part. 641 sub. 8 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano primo ed è composta unicamente da ampio locale magazzino. All'unità vi si accede attraversando la corte comune

(corte, rampa e terrazzo) pertinenziale anche ad altri subalterni. La struttura portante i solai interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato.

Le pavimentazioni dell' unità immobiliare sono realizzate in battuta di cemento ed le pareti dei locali sono realizzate in parte in pannelli prefabbricati ed in parte in mattoni forati di laterizio. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio. Nell' unità immobiliare non vi è presente impianto termico autonomo ma il bene è provvisto da rete di tubazioni predisposte per l' allaccio in fognatura ed l' ingresso dei vari servizi principali.

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

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
magazzino	208,00	3,30	nord	buone
Totale superficie netta	m² 208,00			
Totale superficie lorda	m² 218.00			

Descrizione Analitica della CORTE, DEI PARCHEGGI E DEL PASSAGGIO COMUNE (part. 641sub. 10 part. 643 – part. 645 – part. 642 sub. 2 e 3)

L' unità in oggetto possiede i diritti per la propria quota proporzionale relativamente alla corte, ai parcheggi, ai passaggi comuni censiti alle part. C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 particelle 643, 645, 641 sub. 10 e 642 sub. 2 e 3.

Alla stessa vi si accede direttamente tramite la strada statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbriera, ed è costituita da un vasto piazzale dedicato ai parcheggi ed al verde.

Il terrazzo posto al piano primo che da accesso ad alcune unità immobiliari del fabbricato è realizzato con battuta di cemento e provvisto di parapetto per l'intero perimetro.

Stato di Possesso

L'immobile in questione risulta di proprietà della ditta _____ e nel corso del sopralluogo ho accertato che non è stato sottoposto a contratto di locazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati con *Permesso di Costruire* prot. n. 17929 del 2005 e successive varianti D.I.A. prot. n. 12020 del 2006, D.I.A. prot. n. 28619 del 2006, D.I.A. 2187 del 2008 e S.C.I.A. n. 62146 del 29/12/2014.

Suddetti titoli hanno permesso la realizzazione del fabbricato e quindi delle unità oggetto di valutazione, specificando che i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub. 5 - 6 e 7 sono stati definiti con agibilità presentata in data 29/12/2014.

Per i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub.8 e 9 restano in corso di definizione per quanto riguarda le opere di sistemazione interna.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto eseguito rispetto all'ultimo titolo abilitativo si può evincere che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta _____ e le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

- Il certificato storico per immobile della particella foglio 91 n. 641 subalterni 8 intestati alla ditta _____, riporta la seguente storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/10/2006 protocollo n. PG0244373 in atti dal 16/10/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19415.1/2006);
- ~~ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2006 Repertorio n.: 65478 Rogante: F
Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 1524.7/2006);~~
- COSTITUZIONE del 16/02/2006 protocollo n. PG0038117 in atti dal 16/02/2006 COSTITUZIONE (n. 716.1/2006);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Con atto di Divisione del 06/04/2006 a rogito Notaio Pirone di Spoleto repertorio 65478/12998 registrato a Spoleto al n. Registro particolare 1524 e Registro generale 2517 dell'08/05/2006 la ditta .l. acquista per divisione i beni censiti al foglio 91:

- la quota di 1/1 di piena proprietà delle unità censite al C.F. alle part. 641/5, 641/6, 641/7, 641/8, 641/9;
- la piena proprietà per la quota di 19938/100000 sui beni censiti al C.F. alla part. 641/10 e 642/3.
- la piena proprietà per la quota di 17683/100000 sui beni censiti al C.T. alla part. 640, 641, 643, 645, ed al C.F. part. 643, 642, 645.

In precedenza all'atto di Divisione suddetto la ditta acquisisce con atto di Compravendita del 19/05/2005 a rogito Notaio Pirone di Spoleto rep. 61877/12342 e trascritto al Registro Generale 3276 Registro Particolare 1951 in data 18/06/2005, i seguenti beni identificati al C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 91 part. 639 e 640 per la quota di 17683/100000.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 18/06/2005 al numero 3278 registro generale e numero 877 registro particolare, atto del Notaio IV di Spoleto repertorio 61878 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 2.200.000,00 (spese 3.740.000) - garanzia 5.940.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 15 e gravante su terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 640 e 639 iscritta contro IV

I sottoscritti, in qualità di creditori, si sono impegnati a rimborsare, ognuno per la propria quota proporzionale.

SI ANNOTANO:

- Erogazione a saldo Reg. Part. 635 e Reg. Gen. 4737 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 636 e Reg. Gen. 4738 presentata in data 25/08/2006;
- Frazionamento in quota Reg. Part. 637 e Reg. Gen. 4739 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 879 e Reg. Gen. 6085 presentata in data 07/11/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 602 e Reg. Gen. 4685 presentata in data 01/10/2009;
- Modifiche contrattuali Reg. Part. 166 e Reg. Gen. 1024 presentata in data 26/02/2010;
- Atto modificativo dei precedenti finanziamenti Reg. Part. 55 e Reg. Gen. 712 presentata in data 06/03/2015;

COMUNICAZIONI:

Comunicazione n. 74 del 10/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/02/2012 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta in data 18/06/2005 al numero 3277 registro generale e numero 1952 registro particolare, atto del Notaio Iv di Spoleto 61877/12342 in Favore di:

C , per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 2 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 142) e Umbria Distribuzione stampa di s. per la servitu' di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 (terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 640 – 639)

Contro:

N'

C per la servitù di passaggio relativamente all'unità negoziale 1 e Umbria Distribuzione stampa di (a.s. relativamente all'unità negoziale 2.

c) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 18/08/2005 al numero 4338 registro generale e numero 2635 registro particolare, atto del Notaio I di Spoleto al n. 20582 di repertorio in Favore di:

Comune di Spoleto con sede in Spoleto;

Contro:

relativamente ai terreni censiti al C.T. del comune di Spoleto al Foglio 91 part.le 639 e 640.

d) ipoteca volontaria iscritta in data 16/02/2009 al numero 789 registro generale e numero 158 registro particolare, atto del Notaio F b di Spoleto repertorio 19537/5830 in favore della Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 250.000,00 - garanzia 500 000,00 euro, da rimborsarsi in anni 10 al saggio di interesse in tale atto indicato nel 3.56% e gravante le porzioni immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. foglio 91 part. 641 sub. 8 – 9 iscritta contro , quale pieno proprietario per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, e tenendo conto che l'unità immobiliare suddetta è in corso di definizione per mancanza di alcune opere interne si può assegnare un valore di 550.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale.

Per cui si avrà:

Superficie artigianale al lordo delle murature

Superficie magazzino mq 218,00 x 550.00 € 119 900.00 €

Il valore relativo alla quota proporzionale di proprietà riguardante le parti comuni è stato considerato all'interno del prezzo suddetto.

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 4 =120 000.00 € CENTOVENTIMILA/00
--

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Si allega alla presente:

10. Documentazione Fotografica;
11. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – n. 2 contratti di affitto;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Riepilogo dei valori dei vari lotti
14. Visure ipotecarie

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 5

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima riguardano un'unità immobiliare destinata a magazzino facente parte di un fabbricato prevalentemente artigianale, posta al piano primo composta da un unico locale magazzino e sita nel Comune di Spoleto Loc. Fabbreria.

Il fabbricato in questione è accessibile tramite la Strada Statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, quindi dalla corte comune ai proprietari del fabbricato stesso.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino posto al piano primo riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 641 sub. 9 categoria C/2 classe 3 mq. 165 R.C. 306,78€;*
- *Piena proprietà per la quota di 1/5 (di 17683/100000) di una porzione di terreno ad uso strada riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al foglio 91 particella 640 categoria Semin. Arbor. classe 4 are 3 ca 26 R.A. 1.26 €;*

Il Fabbricato e la corte comune confinano con la proprietà

Stampa,
Strada Statale, salvo altri.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento.

Descrizione Analitica del MAGAZZINO (sub. 9)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 part. 641 sub. 9 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano primo ed è composta unicamente da ampio locale magazzino. All'unità vi si accede attraversando la corte comune

(corte, rampa e terrazzo) pertinenziale anche ad altri subalterni. La struttura portante i solai interpiano e di copertura sono realizzati in cls prefabbricato.

Le pavimentazioni dell' unità immobiliare sono realizzate in battuta di cemento ed le pareti dei locali sono realizzate in parte in pannelli prefabbricati ed in parte in mattoni forati di laterizio. Gli infissi esterni sono realizzate in alluminio. Nell' unità immobiliare non vi è presente impianto termico autonomo ma il bene è provvisto da rete di tubazioni predisposte per l' allaccio in fognatura ed l' ingresso dei vari servizi principali.

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

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
magazzino	163,00	3,30	nord	buone
Totale superficie netta	m² 163,00			
Totale superficie lorda	m² 176.00			

Descrizione Analitica della CORTE, DEI PARCHEGGI E DEL PASSAGGIO COMUNE (part. 641sub. 10 - 14 e part. 643 – part. 645 – part. 642 sub. 2 e 3)

L' unità in oggetto possiede i diritti per la propria quota proporzionale relativamente alla corte, ai parcheggi, ai passaggi comuni censiti alle part. C.F. del Comune di Spoleto al foglio 91 particelle 643, 645, 641 sub. 10 e 14 e 642 sub. 2 e 3.

Alla stessa vi si accede direttamente tramite la strada statale Flaminia all'altezza di Loc. Fabbreria, ed è costituita da un vasto piazzale dedicato ai parcheggi ed al verde.

Il terrazzo posto al piano primo che da accesso ad alcune unità immobiliari del fabbricato è realizzato con battuta di cemento e provvisto di parapetto per l'intero perimetro.

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta S..... e nel corso del sopralluogo ho accertato che l'unità immobiliare in questione è soggetta a contratto di locazione ancora in essere, alle condizioni descritte nel contratto di locazione n. 2281 del 06/12/2016, che si allega.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire prot. n. 17929 del 2005 e successive varianti D.I.A. prot. n. 12020 del 2006, D.I.A. prot. n. 28619 del 2006, D.I.A. 2187 del 2008 e S.C.I.A. n. 62146 del 29/12/2014.

Suddetti titoli hanno permesso la realizzazione del fabbricato e quindi delle unità oggetto di valutazione, specificando che i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub. 5 - 6 e 7 sono stati definiti con agibilità presentata in data 29/12/2014.

Per i locali identificati al C.F. Foglio 91 part. 641 sub.8 e 9 restano in corso di definizione per quanto riguarda le opere di sistemazione interna.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto eseguito rispetto all'ultimo titolo abilitativo si può evincere che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà della ditta S..... ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

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

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

- Il certificato storico per immobile della particella foglio 91 n. 641 subalterni 9 intestati alla ditta ' riporta la seguente storia catastale:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- ~~ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/10/2006 protocollo n. PG0244373 in atti dal 16/10/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19415.1/2006);~~
- ~~ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2006 Repertorio n.: 65478 Rogante:
 O Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 1524.7/2006);~~
- COSTITUZIONE del 16/02/2006 protocollo n. PG0038117 in atti dal 16/02/2006 COSTITUZIONE (n. 716.1/2006);

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Con atto di Divisione del 06/04/2006 a rogito Notaio Pirone di Spoleto repertorio 65478/12998 registrato a Spoleto al n. Registro particolare 1524 e Registro generale 2517 dell'08/05/2006 la ditta acquista per divisione i beni censiti al foglio 91:

- la quota di 1/1 di piena proprietà delle unità censite al C.F. alle part. 641/5, 641/6, 641/7, 641/8, 641/9;
- la piena proprietà per la quota di 19938/100000 sui beni censiti al C.F. alla part. 641/10 e 642/3.
- la piena proprietà per la quota di 17683/100000 sui beni censiti al C.T. alla part. 640, 641, 643, 645, ed al C.F. part. 643, 642, 645.

In precedenza all'atto di Divisione suddetto la ditta '
 acquisisce con atto di Compravendita del 19/05/2005 a rogito Notaio t

di Spoleto rep. 61877/12342 e trascritto al Registro Generale 3276 Registro Particolare 1951 in data 18/06/2005, i seguenti beni identificati al C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 91 part. 639 e 640 per la quota di 17683/100000.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria iscritta in data 18/06/2005 al numero 3278 registro generale e numero 877 registro particolare, atto del Notaio [redacted] di Spoleto repertorio 61878 in favore della Banca popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto, per euro 2.200.000,00 (spese 3.740.000) - garanzia 5.940.000,00 euro, da rimborsarsi in anni 15 e gravante su terreni siti nel Comune di Spoleto C.T. foglio 91 part. 640 e 639 iscritta contro [redacted]

c. ognuno per la propria quota proporzionale.

SI ANNOTANO:

- Erogazione a saldo Reg. Part. 635 e Reg. Gen. 4737 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 636 e Reg. Gen. 4738 presentata in data 25/08/2006;
- Frazionamento in quota Reg. Part. 637 e Reg. Gen. 4739 presentata in data 25/08/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 879 e Reg. Gen. 6085 presentata in data 07/11/2006;
- Restrizione di beni Reg. Part. 602 e Reg. Gen. 4685 presentata in data 01/10/2009;
- Modifiche contrattuali Reg. Part. 166 e Reg. Gen. 1024 presentata in data 26/02/2010;
- Atto modificativo dei precedenti finanziamenti Reg. Part. 55 e Reg. Gen. 712 presentata in data 06/03/2015;

COMUNICAZIONI:

Comunicazione n. 74 del 10/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2011.

porzioni immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. foglio 91 part. 641 sub. 8
– 9 iscritta contro quale pieno proprietario per la quota
1/1 dei beni sopra indicati.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato
usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da
valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della
superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso
studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini
relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2016 riportate dall' Agenzia
del Territorio di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica
che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, e tenendo conto che
l'unità immobiliare suddetta è in corso di definizione per mancanza di alcune
opere interne si può assegnare un valore di 550.00 €/mq il quale verrà
moltiplicato per la superficie commerciale.

Per cui si avrà:

Superficie artigianale al lordo delle murature

Superficie magazzino mq 176,00 x 550.00 € 96 800.00 €

*Il valore relativo alla quota proporzionale di proprietà riguardante le parti comuni
è stato considerato all'interno del prezzo suddetto.*

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 5 =.....	97 000.00 € NOVANTASETTEMILA00
-------------------------------------	--

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Si allega alla presente:

12. Documentazione Fotografica;
13. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – n. 2 contratti di affitto;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Riepilogo dei valori dei vari lotti
14. Visure ipotecarie

In fede.

Spoletto, 16 maggio 2017

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi