



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2020

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

CF:RSTSFN64A08I921Y

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

telefono: 0743 261025

email: studio.stefanorosati@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

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

A **Magazzino** a FOLIGNO Via G. Mazzini 3, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,60 m.

Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 1S, intestato a **.....**, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

B **Esposizione** a FOLIGNO Via G. Mazzini 3, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,67 m.

Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 16, consistenza 2 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: T, intestato a **.....**, derivante da Variazione del 23/11/2016 protocollo n. PG0200458 in atti dal 23/11/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 73253.1/2016)

La particella 1056 sub 16 (ingresso al piano terra) è un bene comune non censibile anche per la presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.500,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-**Ipoteca volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cr

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-**Ipoteca giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

-**Ipoteca volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro

derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-**Pignoramento**, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..

Successivamente la società ha cambiato sede da

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, intestata - per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

D.I.A. N. **333/2003**, intestata a , per lavori di Modifiche interne per demolizione tramezzature, presentata il 21/10/2003 con il n. 333/03 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 sub 9 e sub 10 (derivate dai sub 6 e 7) del foglio 202.

Comunicazione di Variazione della proprietà dell'immobile del 15/06/2005

D.I.A. N. **287/2005**, intestata a per lavori di Sostituzione infissi al piano terra, presentata il 21/06/2005 con il n. 35468 di protocollo

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 di protocollo.



Integrazione della documentazione del 02/05/2006

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

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**



Magazzino a FOLIGNO Via G. Mazzini 3, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprie. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,40 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 1S, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★★★
biblioteca	nella media	★★★★★★★
campo da tennis	buono	★★★★★★★
centro commerciale	nella media	★★★★★★★
cinema	nella media	★★★★★★★
farmacie	nella media	★★★★★★★
municipio	nella media	★★★★★★★
musei	nella media	★★★★★★★
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★★★
palazzetto dello sport	nella media	★★★★★★★
piscina	nella media	★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★★★
scuola media superiore	nella 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 1 km	nella media	★★★★★★★
superstrada distante 2 km	nella media	★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo locale ad uso magazzino (ex centrale termica), ricavato al piano seminterrato di Palazzina di 7 piani nel centro storico di Foligno. Ingresso autonomo da via Cavour.

Delle Strutture:



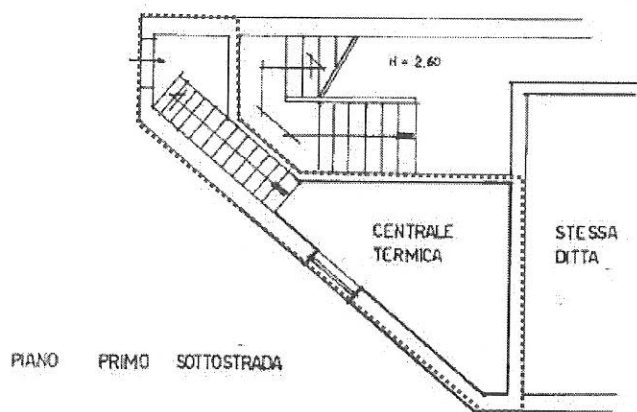
fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
travi: costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato	nella media	★★★★★★★★★★
pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra	buono	★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	★★★★★★★★★★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 v		★★★★★★★★★★

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
Ingresso e scala	5,00	x	100 %	=	5,00
Magazzino	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 500,00 = 8.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.500,00

BENI IN FOLIGNO VIA G. MAZZINI 3
ESPOSIZIONE
DI CUI AL PUNTO B

Esposizione a FOLIGNO Via G. Mazzini 3 della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,67 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 16, consistenza 2 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 23/11/2016 protocollo n. PG0200458 in atti dal 23/11/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 73253.1/2016)
- La particella 1056 sub 16 (ingresso al piano terra) è un bene comune non censibile anche per la presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella 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 1 km	nella media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccola superficie ad uso mostra/esposizione pubblicitaria ricavata al piano terra di Palazzina di 7 piani nel centro storico di Foligno. Ingresso comune al n.3

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato	
strutture verticali: costruite in cemento armato	
travi: costruite in cemento armato	
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media
copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento	

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	
pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato	nella media	
infissi esterni: fissi realizzati in ferro	buono	
infissi interni: anta singola a battente realizzati in alluminio e vetro	buono	
pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra	buono	



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmo	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in pietra al piano terra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale: interna con rivestimento in marmo	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti: elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

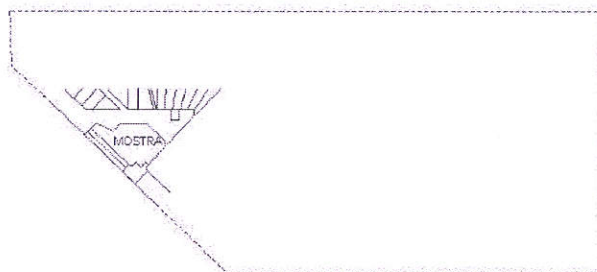
CONSISTENZA:

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
Mostra/esposizione	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

PIANO TERRA H=3.67m



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 2.500,00 = 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo e del discreto stato di manutenzione del locale vetrina che appare di pronto utilizzo, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città che permette una visibilità elevata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- l la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- l le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- l 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	Magazzino	17,00	0,00	8.500,00	8.500,00
B	Esposizione	2,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				13.500,00 €	13.500,00 €

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: **€. 13.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 **€. 1.350,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 12.150,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3 della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet: L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20 m.

Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 858 61 Euro indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 1, intestato a Gruppo Immobiliare S.p.A., derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.200,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro _____ con sede in Foligno (Pg), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro _____ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro _____ derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

--Pignoramento, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro _____ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..



Successivamente _____ ha cambiato sede da _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, i _____, per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 di protocollo.

Integrazione della documentazione del 02/05/2006

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 (fascicolo 287/2005) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio



Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La non corrispondenza tra lo stato di fatto del primo piano e la planimetria catastale agli atti può essere corretta riportando lo stato attuale a quello precedente le modifiche interne apportate, o, in alternativa aggiornando la planimetria catastale una volta sanata la regolarità edilizia presso gli uffici comunali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli uffici al piano 1° (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

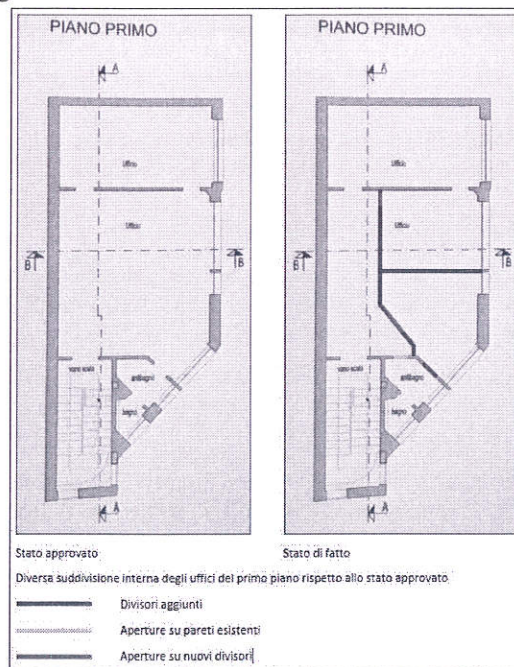
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. o S.C.I.A. presso Uffici Urbanistica del Comune di Foligno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Presentazione CILA Comune di Foligno, spese professionali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN FOLIGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI 3

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3 della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20 m . Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 858,61 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	bucato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella 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 1 km nella media ★★★★★★★★
 superstrada distante 2 km nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ufficio al primo piano di Palazzina al centro storico di Foligno realizzata nell'immediato 2° dopoguerra. I locali, in buone condizioni manutentive, sviluppano circa 85 mq.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato ★★★★★★★★
 strutture verticali: costruite in cemento armato ★★★★★★★★
 travi: costruite in cemento armato ★★★★★★★★
 solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele ★★★★★★★★
 scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media ★★★★★★★★
 copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato nella media ★★★★★★★★
 manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa nella media ★★★★★★★★
 infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★★★
 infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★★★★★★★
 protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC nella media ★★★★★★★★



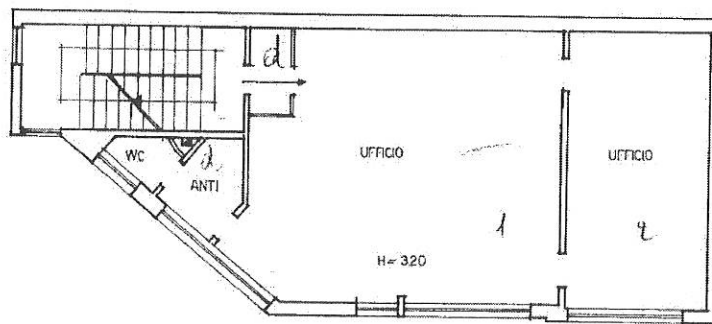
pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra	buono	★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	buono	★★★★★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	★★★★★
rivestimento esterno: realizzato in pietra al piano terra	nella media	★★★★★
scale: interna con rivestimento in marmo	buono	★★★★★
Degli Impianti:		
citofonico: audio		★★★★★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato		★★★★★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★★★★★

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
Ufficio 1	51,00	x	100 %	=	51,00
Ufficio 2	26,00	x	100 %	=	26,00
Servizio igienico	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	85,00				85,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 85,00 x 1.400,00 = 119.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 119.000,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 119.000,00

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo e del discreto stato di manutenzione dell'appartamento che appare di pronto utilizzo, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città che permette l'accesso comodo ai principali servizi urbani.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, 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	ufficio	85,00	0,00	119.000,00	119.000,00



	119.000,00 €	119.000,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 118.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% 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:		€ 11.800,00
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:		€ 106.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ufficio a FOLIGNO Via G. Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 202 particella 1056 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 858,61 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.700,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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.**



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, i per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a , per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 (fascicolo 287/2005) di protocollo.

Integrazione della documentazione del 02/05/2006

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a , per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 (fascicolo 287/2005) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio



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

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro _____ con sede in Foligno (Pg), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., cor _____ con sede in Foligno (Pg), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Pignoramento, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro _____, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..

Successivamente la società ha cambiato sede d _____ o _____



Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

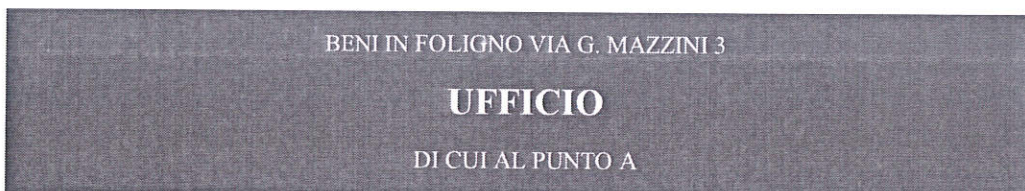
Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di porta su divisorio
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica planimetrie tramite Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- 1 Presentazione Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



Ufficio a FOLIGNO Via G. Mazzini 3. della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20 m.. Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 858,61 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ufficio al secondo piano di Palazzina al centro storico di Foligno realizzata nell'immediato 2° dopoguerra. I locali, in discrete condizioni manutentive, sviluppano circa 85 mq.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
travi: costruite in cemento armato		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Componenti Edilizie:		
pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
rivestimento esterno: realizzato in pietra al piano terra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale: interna con rivestimento in marmo	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
citofonico: audio		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

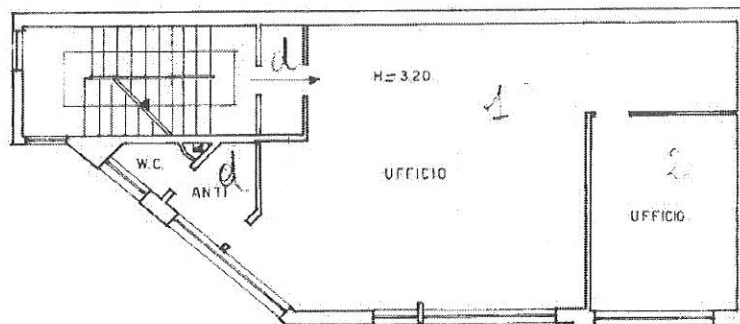
CONSISTENZA:

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
Ufficio 1	58,00	x	100 %	=	58,00



Ufficio 2	17,00	x	100 %	=	17,00
Servizi igienici	7,00	x	100 %	=	7,00
Disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	85,00				85,00

**VALUTAZIONE:**

PIANO SECONDO

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.100,00 = **93.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.500,00**

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo e del discreto stato di manutenzione dell'appartamento che necessita di leggeri interventi di risanamento per il suo utilizzo, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città che permette l'accesso comodo ai principali servizi urbani.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma,



Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, 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	ufficio	85,00	0,00	93.500,00	93.500,00
				93.500,00 €	93.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 9.300,00

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: € 83.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 85 mq, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci, 3, piano: 3, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili di pertinenza anche della presente unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.600,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Pignoramento, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro [redacted], 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..



Successivamente la società ha cambiato sede da _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, in _____, per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **333/2003**, intestata a _____, per lavori di Modifiche interne per demolizione tramezzature, presentata il 21/10/2003 con il n. 333/03 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 sub 9 e sub 10 (derivate dai sub 6 e 7) del foglio 202.
Comunicazione di Variazione della proprietà dell'immobile del 15/06/2005

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 di protocollo.
Integrazione della documentazione del 02/05/2006

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La non corrispondenza tra lo stato di fatto del terzo piano e la planimetria catastale agli atti può essere corretta riportando lo stato attuale a quello precedente le modifiche interne apportate, o, in alternativa aggiornando la planimetria catastale una volta sanata la regolarità edilizia presso gli uffici comunali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli uffici al piano 3°.
(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

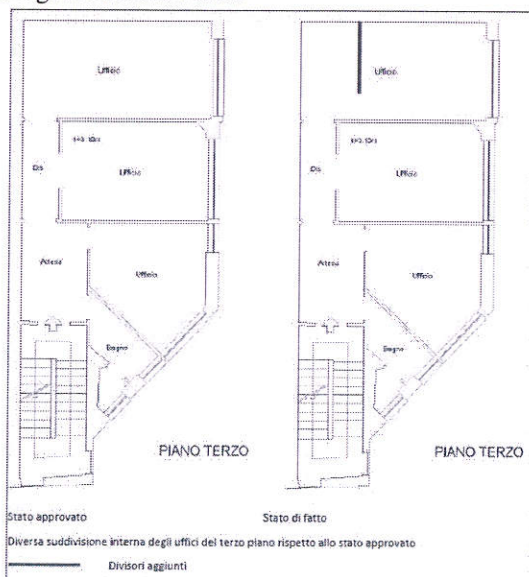
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. o S.C.I.A. presso Uffici Urbanistica del Comune di Foligno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Presentazione CILA Comune di Foligno, spese professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOLIGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI 3
UFFICIO
DI CUI AL PUNTO A

Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Sviluppo in corso di liquidazione). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 85 mq, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci, 3, piano: 3, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili di pertinenza anche della presente unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ufficio al terzo piano di Palazzina al centro storico di Foligno realizzata nell'immediato 2° dopoguerra. I locali, in mediocri condizioni manutentive, sviluppano circa 85 mq.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in pietra al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in marmo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
citofonico: audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

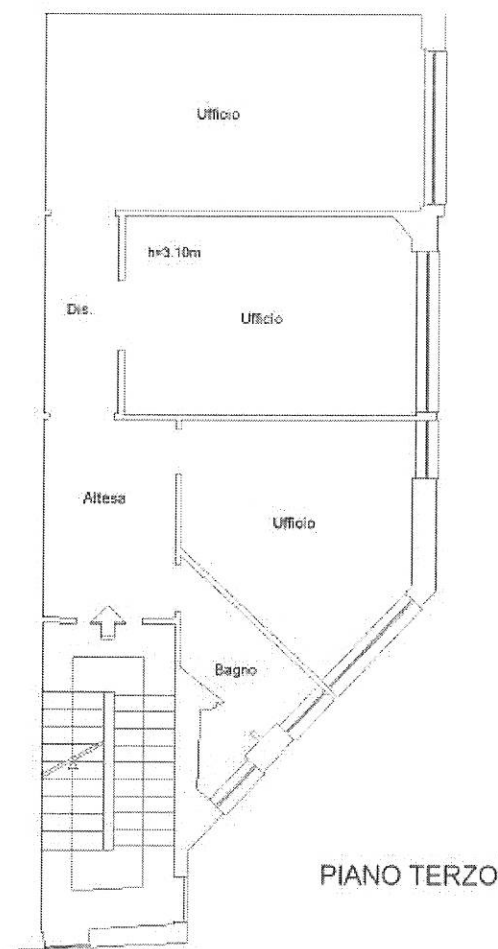
CONSISTENZA:

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
Sala di attesa	8,50	x	100 %	=	8,50
Servizio igienico	8,00	x	100 %	=	8,00
Ufficio 1	17,40	x	100 %	=	17,40
Ufficio 2	20,60	x	100 %	=	20,60
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
Ufficio 3	25,50	x	100 %	=	25,50
Totale:	85,00				85,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.000,00 = **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città che permette l'accesso comodo ai principali servizi urbani e d'altra parte del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, 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	ufficio	85,00	0,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 84.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 8.400,00**

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: € 75.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

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

A Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppina Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 84 mq, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 4, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.600,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro
derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro
derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Pignoramento, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..



Successivamente la società ha cambiato sede da

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, intestata a, per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, intestata a, per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **333/2003**, intestata a, per lavori di Modifiche interne per demolizione tramezzature, presentata il 21/10/2003 con il n. 333/03 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 sub 9 e sub 10 (derivate dai sub 6 e 7) del foglio 202.

Comunicazione di Variazione della proprietà dell'immobile del 15/06/2005

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a, per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 di protocollo.

Integrazione della documentazione del 02/05/2006

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a, per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La non corrispondenza tra lo stato di fatto del quarto piano e la planimetria catastale agli atti può essere corretta riportando lo stato attuale a quello precedente le modifiche interne apportate, o, in alternativa aggiornando la planimetria catastale una volta sanata la regolarità edilizia presso gli uffici comunali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli uffici al piano 4°.
(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Foligno)

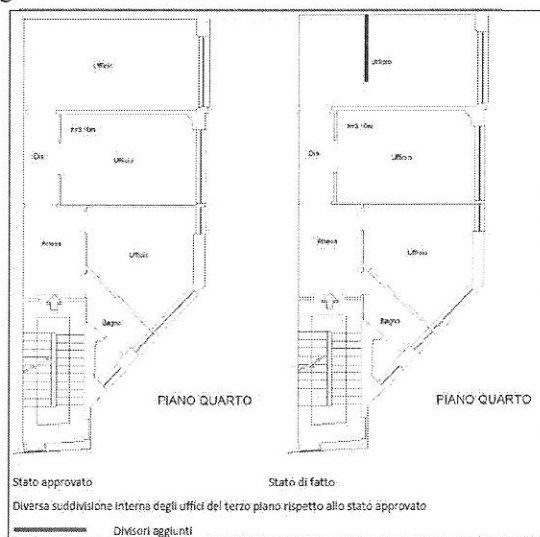
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. o S.C.I.A. presso Uffici Urbanistica del Comune di Foligno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Presentazione CILA Comune di Foligno, spese professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN FOLIGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI 3
UFFICIO
 DI CUI AL PUNTO A

Ufficio a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 84 mq, rendita 1.146.53 Euro. indirizzo catastale: Largo Giosuè Carducci n. 3, piano: 4, intestato a **Gruppo Immobiliare**, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ufficio al quarto piano di palazzina al centro storico di Foligno realizzata nell'immediato 2° dopoguerra. I locali, in mediocri condizioni manutentive, sviluppano circa 85 mq.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PVC

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra

buona

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di graniglia

nella media



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

nella media



rivestimento esterno: realizzato in pietra al piano terra

nella media



scale: interna con rivestimento in marmo

buona



Degli Impianti:

citofonico: audio



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



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



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



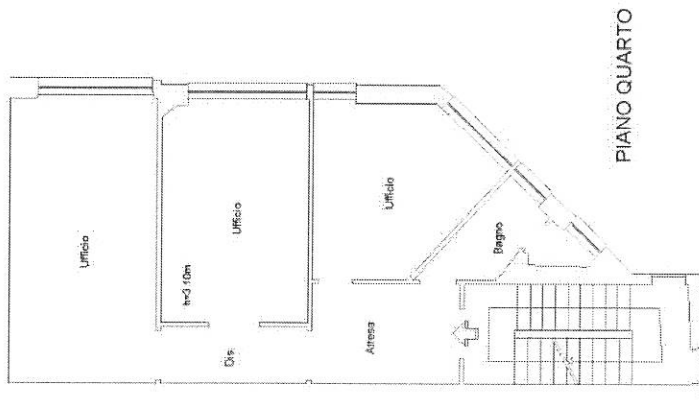
CONSISTENZA:

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

(SEL) - Codice delle

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sala di attesa	8,50	x	100 %	=	8,50
Servizio igienico	8,00	x	100 %	=	8,00
Ufficio 1	17,50	x	100 %	=	17,50
Ufficio 2	21,00	x	100 %	=	21,00
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
Ufficio 3	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	85,00				85,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.000,00 = **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città che permette l'accesso comodo ai principali servizi urbani e d'altra parte del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, 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	ufficio	85,00	0,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 8.400,00**

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: **€ 75.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terrazzo/lastrico solare a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3. della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- I foglio 202 particella 1056 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 109 mq, indirizzo catastale: Via G. Mazzini n. 3, piano: 5, intestato a
con sede in Roma, derivante da Variazione del 22/04/2015 protocollo n. PG0068546 in atti dal 22/04/2015 bonifica identificativo catastale (n. 19279.1/2015)
Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.300,00
Data della valutazione:	10/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2011 a firma di Notaio Andrea Sartore ai nn. 14965/4861 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Perugia ai nn. 3668 del Reg. Part., a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo -Ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata -Ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Annotazione di proroga durata dell'ammortamento n. 1499 dal 14/07/2014

-Ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2004 a firma di Notaio Antonio Fabi ai nn. 47213 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 2267 del Reg. Part., a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed artigiana di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo -Ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata -Ipoteca: 20 anni

-Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 188/2016 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 a Perugia ai nn. 4649 del Reg. Part., a favore di Unicredit S.p.a., contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo -Ipoteca: € 94.320,66.

Importo capitale: € 47.160,33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Pignoramento, stipulato il 19/07/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 838/2019 di repertorio, trascritta il 14/08/2019 a Spoleto ai nn. 14713 del Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa, contro [redacted], 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento di sede sociale (dal 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 421 del Reg. Part..

Successivamente la società ha cambiato sede d



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Scissione parziale (fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 24/09/1993 a firma di Dottor Atlante Matilde ai nn. 7040 di repertorio, trascritto il 27/10/1993 a Perugia ai nn. 13611 del Reg. Part. Rettifica a firma Sirolli Mendaro Teseo, trascrizione n. 5283 del 17/03/2004 Perugia.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/03/2004 fino al 20/05/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 47210/11592 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Perugia ai nn. 6312 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Ragione sociale (dal 20/05/2004 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Grifi Marcello ai nn. 57095 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Perugia ai nn. 10987 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2005 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Fabi Antonio ai nn. 59081/15721 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a Perugia ai nn. 704 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 18/12/2008 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma di Notaio Sartore Andrea ai nn. 11909/2886 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Perugia ai nn. 12 del Reg. Part.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 13/12/2017 fino al 13/12/2017), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di Notaio Lupidi Leonardo ai nn. 2994/1874 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Perugia ai nn. 420 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **233/1951** e successive varianti, intestata a , per lavori di Realizzazione Palazzina, rilasciata il 20/04/1951 con il n. 233 di protocollo, agibilità del 08/11/1952 con il n. 171-172-173-174-175-176/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 87 del foglio 202

Autorizzazione edilizia N. **765/1983** e successive varianti, intestata a , per lavori di Parziale ristrutturazione, rilasciata il 29/11/1983 con il n. 532 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 87 del foglio 202

D.I.A. N. **20655/2006** e successive varianti, intestata a , per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/04/2006 con il n. 20655 di protocollo.

Integrazione della documentazione del 02/05/2006

D.I.A. N. **507/2011** e successive varianti, intestata a , per lavori di Pulizia facciata esterna, sostituzione infissi, sistemazione interna uffici., presentata il 28/04/2011 con il n. 18162 di protocollo, rilasciata il 10/05/2011 con il n. 507 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 101-01 del foglio 158 del C.T. e Particelle 87 sub 4-5-8-9-10 del foglio 202 del C.F.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 118 del 29/5/1997, l'immobile ricade in zona il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel Centro Storico (UP/CS) si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA



ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo articolo 22, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività.

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 FOLIGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI 3 **TERRAZZO/LASTRICO SOLARE** DI CUI AL PUNTO A

Terrazzo/lastrico solare a FOLIGNO Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- 1 foglio 202 particella 1056 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5. consistenza 109 mq, indirizzo catastale: Via G. Mazzini n. 3, piano: 5, intestato a _____ derivante da Variazione del 22/04/2015 protocollo n. PG0068546 in atti dal 22/04/2015 bonifica identificativo catastale (n. 19279.1/2015)
- Le particelle 1056 sub 13 (scala interna) e sub 16 (ingresso) sono beni comuni non censibili anche alla presente particella.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato parzialmente nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottima	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella scala	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lastrico solare potenzialmente adattabile a terrazzo panoramico nel centro storico di Foligno, sviluppa circa 80 mq.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in cemento armato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella scala ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a terrazzo costruita in solaio misto in laterocemento ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di laterizio, il rivestimento è realizzato in parte in pietra parte in cemento intonacato nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di pietra buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

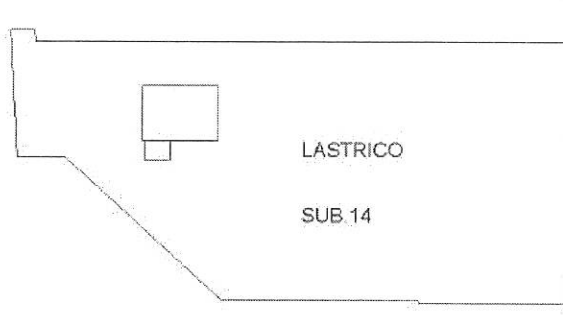
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare	80,00	x	100 %	=	80,00
Cabina copertura scala e comignolo	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	85,00				85,00



COPERTURA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 200,00 = 17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.000,00

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 lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Foligno 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), il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, 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 livello edilizio ed architettonico del Palazzo e della potenziale trasformazione del lastrico in terrazzo panoramico, del suo inserimento nel cuore del centro storico della città.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Foligno, agenzie: Super Immobiliare S.r.l., Via Mario Angeloni 32/A, Perugia; Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Affiliato Tecnorete: BTOB S.R.L.S Via G. Garibaldi 87 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio folignate, transazioni private, aste giudiziarie, 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;

- | 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	terrazzo/lastrico	85,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,00 €	17.000,00 €

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: € 17.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 1.700,00

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: € 15.300,00

data 10/10/2020

il tecnico incaricato
STEFANO ROSATI

