

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESECUZIONI IMMOBILIARI 210/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Spitella Costruzioni s.r.l. in liquidazione

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Simone Salcerini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2019

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

CF:RSTSFN64A081921Y

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

telefono: 0743261025

email: stefanorosati@gmail.com

PREMESSA

- 1) L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, catastalmente identificato con la particella 1087 sub 11 del foglio 304, pur costituendo un'entità funzionalmente unica, deriva dall'unione di due distinte unità immobiliari le quali, all'atto della loro fusione catastale, possedevano due diverse situazioni giuridiche: la particella 1087 sub 3 era nella piena proprietà del soggetto esecutato mentre nella particella 1087 sub 4 il diritto di proprietà dell'esecutato era gravato dal diritto di abitazione del coniuge.

La particella sub 3 era costituita dagli ambienti del piano 2°. La particella sub 4 si sviluppava al 3° piano nel quale erano stati creati due soppalchi a costituire un ulteriore livello (4°) ed un terrazzino sulla copertura. L'attuale particella 1087 sub 11 comprende anche i diritti sulla parte comune identificata con la particella 1087 sub 10.

Nella trattazione della perizia che segue si è quindi tenuto conto di questa anomala situazione in cui si distingue tra due particelle catastali che agli atti sono riunite in una unica. D'altra parte gli uffici catastali interrogati dal sottoscritto perito incaricato, hanno escluso un ripristino d'ufficio della situazione pre fusione in quanto, trattandosi di fatto di frazionamento e successiva voltura, è necessaria la presentazione di un atto notarile da cui determinare il nuovo stato distintivo tra le due particelle.

- 2) In sede di primo sopralluogo il sottoscritto perito, pur non potendo accedere all'interno del fabbricato per l'assenza dell'esecutata, rilevava esternamente una puntellatura e cerchiatura cantonale su parte dell'edificio stesso. In seguito ad indagini presso gli uffici comunali e della Protezione Civile si è riscontrato che **l'immobile oggetto di stima ha riportato danni dagli eventi sismici del 2016**. Il Sindaco del Comune di Spoleto con ordinanza n. 476 del 16/11/2016 ha dichiarato inagibile il fabbricato come da scheda Aedes n. 42261 del 14/11/2016 (in allegato). Il sopralluogo effettuato dall'Arch. Domenico Tarantino e dall'Ing. Rosamaria Barone ha comportato il rilascio di un **Esito di agibilità "E"**, ossia **Edificio Inagibile**; i suddetti tecnici hanno rilevato un danno gravissimo su una parte delle strutture verticali, oltre ad altri danni leggeri a solai e tramezzi.

Per accedere alla ricostruzione post sisma 2016 a seguito della redazione della scheda AeDES, occorre presentare Richiesta di Contributo per la Ricostruzione (R.C.R.) per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti, come previsto dall'Ordinanza Commissariale n. 19 del 7 aprile 2017.

La presente procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo il 30/10/2018, circa due anni dopo il sisma; nel frattempo l'esecutata ha incaricato uno studio tecnico per la valutazione del danno, la redazione del progetto di ripristino e miglioramento sismico e per la presentazione della richiesta di contributo per la ricostruzione. Tale studio tecnico ha fornito al sottoscritto C.T.U. gli elementi necessari per comprendere il livello degli interventi che verranno finanziati per ripristinare lo stato dei luoghi alla situazione antecedente al terremoto e comprensivi di quei miglioramenti finalizzati a raggiungere una determinata resistenza agli eventi sismici.

Nell'elaborato peritale che segue si ipotizzerà, quindi, che il fabbricato oggetto di stima si trovi nella situazione prevista al termine dei lavori suddetti.

TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2018

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

A Appartamento a SPOLETO Vicolo degli Abeti 4, della superficie commerciale di **102,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio (Palazzina) facente parte del tessuto edilizio tradizionale del centro storico di Spoleto.

L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli e deriva dalla fusione di due unità immobiliari minori poste su piani diversi nella stessa palazzina. Per esigenze di procedura le due porzioni di appartamento vengono descritte separatamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- i foglio 304 particella 1087 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 856.03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEGLI ABETI n. 4, piano: 1-2-3-4-5, intestato a [REDACTED] da VARIAZIONE del 24/11/2015 protocollo n. PG0287733 in atti dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 150549.1/2015) Coerenze: Parti comuni (Androne ingresso, particella 1087 sub 9), [REDACTED] salvo altri

La particella 1087 sub 11 deriva dalla fusione delle particelle 1087 sub 3, sub 4 e sub 10 del foglio 304 del catasto fabbricati; la porzione di appartamento qui descritta era identificata con la particella catastale n. 1087 sub 3.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2012.

B Appartamento a SPOLETO Vicolo degli Abeti 4, della superficie commerciale di **122,20** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] di abitazione a favore di [REDACTED]

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio (Palazzina) facente parte del tessuto edilizio tradizionale del centro storico di Spoleto.

L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli e deriva dalla fusione di due unità immobiliari minori poste su piani diversi nella stessa palazzina. Per esigenze di procedura le due porzioni di appartamento vengono descritte separatamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3,4,5, ha un'altezza interna variabile.

Identificazione catastale:

- i foglio 304 particella 1087 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 856.03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEGLI ABETI n. 4,, piano: 1-2-3-4-5, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 24/11/2015 protocollo n. PG0287733 in atti dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 150549.1/2015) Coerenze: [REDACTED]

La particella 1087 sub 11 deriva dalla fusione delle particelle 1087 sub 3, sub 4 e sub 10 del foglio 304 del catasto fabbricati; la porzione di appartamento qui descritta era identificata con la particella catastale n. 1087 sub 4.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,50 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:	€ 239.506,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.000,00
Data della valutazione:	27/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In fase di sopralluogo si è constatato lo stato libero dei luoghi in conseguenza dell'Ordinanza Sindacale n. 476 del 16/11/2016 di Inagibilità Totale post terremoto 2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa notare che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, costituito per identificazione catastale e per utilizzo funzionale da un'unica unità immobiliare, sia in effetti formato da due particelle catastali distinte (n. 1087 sub 3 e sub 4) la cui fusione catastale non poteva essere realizzata in quanto le due particelle avevano situazione giuridica non omogenea. Nello specifico la particella 1087 sub 4 era gravata da diritto di abitazione vitalizio.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione, stipulato il 27/02/2009 a firma di Notaio Di Russo Fabio ai nn. 19600/5878 di repertorio, registrata il 12/03/2009 a Spoleto ai nn. 501, trascritta il 12/03/2009 a Spoleto ai nn. 835 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di compravendita. La formalità è riferita solamente a particella 1087 sub 4

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Fabio Di Russo ai nn. 23267/8148 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Conservatoria RR.II. Spoleto ai nn. 788 del Reg. Part., a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., contro [REDACTED] nte da Mutuo di finanziamento.
 Importo ipoteca: 370.682,38.
 Importo capitale: 185.341,19.
 Durata ipoteca: 15.
 La formalità è riferita solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 1087 sub 3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 10/10/2018 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 1104/2018 di repertorio, trascritta il 09/11/2018 a Conservatoria RR.II. di Spoleto ai nn. 3572 del Reg. Part., a favore di Spitella Costruzioni s.r.l. in liquidazione, contro [REDACTED] ante da Decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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:**

Ricordo di Chiarimento Roma il 26/07/1978 per 1/1 di nuda proprietà e Del Gallo Daniele nato a Spoleto il 18/08/1978 per diritto di abitazione, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2009), con atto stipulato il 27/02/2009 a firma di Notaio Fabio Di Russo ai nn. 19600/5878 di repertorio, trascritto il 12/03/2009 a Conservatoria dei RR.II. di Spoleto ai nn. 835 del Reg Part..

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 1087 sub 4 (ex particella 231 sub 4).

Il venditore [REDACTED] si riservava il diritto di Abitazione vitalizio.
 Sono compresi i diritti sulle parti comuni identificate con le particelle 1087 sub 9 e sub 10

1. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2011), con atto stipulato il 22/11/2011 a firma di Notaio Fabio Di Russo ai nn. 23266/8147 di repertorio, trascritto il 23/11/2011 a Conservatoria dei RR.II. di Spoleto ai nn. 3735 del Reg Part..

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 1087 sub 3 (ex particella 231 sub 3).

Sono compresi i diritti sulle parti comuni identificate con le particelle 1087 sub 9 e sub 10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 22/11/2011), con atto stipulato il 17/10/1988 a firma di Notaio Marco Pirone ai nn. 10068/2028 di repertorio, registrato il 07/11/1988 a Spoleto ai nn. 1262, trascritto il 16/11/1988 a Conservatoria dei RR. II. di Spoleto ai nn. 3329 del Reg Part.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 231 sub 3

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 22/04/1991 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 43/86 di repertorio, trascritto il 08/06/1991 a Conservatoria dei RR. II. di Spoleto ai nn. 1893 del Reg Part..

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 231 sub 4.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ nato a Spoleto il 18/08/1978 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004 fino al 27/02/2009), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di Notaio Fabio Di Russo ai nn. 9935/1824 di repertorio, trascritto il 07/06/2004 a Conservatoria dei RR. II. di Spoleto ai nn. 1826 del Reg Part..

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al foglio 304 particella 231 sub 4.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Paesaggistica in seguito a S.c.i.a. N. 18357, intestata a ██████████ lavori di Riapertura di un ingresso e tinteggiatura della facciata, presentata il 12/04/2012 con il n. 18357 di protocollo, rilasciata il 14/08/2012 con il n. 18357 di protocollo.

La riapertura dell'ingresso deve avvenire attraverso opere interne non impattanti sull'aspetto attuale della facciata.

Permesso di costruire N. 46833, intestata a ██████████ lavori di Realizzazione soppalco e modifiche interne in un fabbricato sito in Spoleto - Vicolo degli Abeti, presentata il 08/11/2004 con il n. 46833 di protocollo, rilasciata il 09/12/2004 con il n. 46833 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 231 sub 4.

Permesso di costruire N. 24725, intestata a ██████████ per lavori di Parziale ricostruzione di un abbaino sul fabbricato sito in Spoleto - Vicolo degli Abeti n. 4, presentata il 17/06/2005 con il n. 24725 di protocollo, rilasciata il 18/10/2005 con il n. 24725 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 231 sub 4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 17.10.2008 Variato in base alla Del. di C.C. n. 85 del 22.09.2010 di adozione ed approvato in base alla Del di C.C. n. 3 del 25.01.2010, l'immobile ricade in zona: **Zone omogenee "A" (Macro zone della conservazione) - Zona AB - Tessuti di edilizia tradizionale.**

Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Norme tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito ad indagini presso gli uffici comunali e della Protezione Civile si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ha riportato danni dagli eventi sismici del 2016. Il Sindaco del Comune di Spoleto con ordinanza n. 476 del 16/11/2016 ha dichiarato inagibile il fabbricato come da scheda Aedes n. 42261 del 14/11/2016. Il sopralluogo effettuato dall'Arch. Domenico Tarantino e dall'Ing. Rosamaria Barone ha comportato il rilascio di un Esito di agibilità "E", ossia **edificio inagibile**; i suddetti tecnici hanno rilevato un danno gravissimo su una parte delle strutture verticali, oltre ad altri danni leggeri a solai e tramezzi.

Per accedere alla ricostruzione post sisma 2016 a seguito della redazione della scheda AeDES, occorre presentare Richiesta di Contributo per la Ricostruzione per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti, come previsto dall'Ordinanza Commissariale n. 19 del 7 aprile 2017.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio inagibile per danni da eventi sismici. (normativa di riferimento: Decreto sindacale n. 71 del 24/08/2016 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti, come previsto dall'Ordinanza

Commissariale n. 19 del 7 aprile 2017

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione tra due particelle del catasto fabbricati aventi diritti giuridici diversi. (normativa di riferimento: Procedure di accatastamento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento per ripristino delle unità immobiliari originarie ai fini dell'attribuzione delle corrette intestazioni.

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

Costi di regolarizzazione:

Frazionamento e voltura di unità immobiliare: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPOLETO VICOLO DEGLI ABETI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SPOLETO Vicolo degli Abeti 4, della superficie commerciale di 102,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio (Palazzina) facente parte del tessuto edilizio tradizionale del centro storico di Spoleto.

L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli e deriva dalla fusione di due unità immobiliari minori poste su piani diversi nella stessa palazzina. Per esigenze di procedura le due porzioni di appartamento vengono descritte separatamente. **Di seguito viene descritta la porzione di appartamento che si sviluppa al piano secondo comprensiva dell'accesso al piano 1° e della scala interna.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- ✓ foglio 304 particella 1087 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEGLI ABETI n. 4, piano: 1-2-3-4-5, intestato a **[REDACTED]**, derivante da VARIAZIONE del 24/11/2015 protocollo n. PG0287733 in atti. dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 150549.1/2015)
- Coerenze: Parti comuni (Androne ingresso, particella 1087 sub 9), **[REDACTED]** salvo altri
- La particella 1087 sub 11 deriva dalla fusione delle particelle 1087 sub 3, sub 4 e sub 10 del foglio 304 del catasto fabbricati; la porzione di appartamento qui descritta era identificata con la particella catastale n. 1087 sub 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2012.

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parchimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spoleto, Monteluco.

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

musei

parco giochi

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

supermercato

teatro

COLLEGAMENTI

autobus distante 0

superstrada distante 1 km

ferrovia distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio facente parte del tessuto edilizio tradizionale



del centro storico di Spoleto, posto tra due delle vie più identitarie della città, Monterone e Campo dei fiori. La palazzina è per un lato contigua ad altra struttura simile a costituire "ossatura" del borgo. Innalzandosi su terreno declive dà vita a facciate di altezza diversa, sviluppando a valle un livello in più. Si accede alla palazzina attraverso 2 ingressi, uno per via. L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli, 3 considerando la struttura originaria del fabbricato, 5 in considerazione della realizzazione di un soppalco e dell'apertura di un terrazzo sul tetto, particolarmente panoramico. L'ingresso dell'appartamento si trova al termine di Vicolo degli abeti, agli inizi di via Campo dei fiori e per quanto detto prima è situato al piano 1° della palazzina. L'ingresso è comune ad altro appartamento. Il piano primo è debitore all'appartamento del solo androne e della scala.

La porzione di appartamento qui descritta è situata al piano secondo dove troviamo un soggiorno, una sala da pranzo, una camera ed un servizio igienico serviti da disimpegno che da un lato si apre su balconcino posto sopra l'ingresso. La scala a rampa sovrapposta porta poi al terzo piano che ospita altro soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno spogliatoio e dove sono stati ricavati due distinti soppalchi serviti cioè da scalette separate realizzate in ferro rivestite in legno. Il soppalco sopra la camera ospita il letto matrimoniale, quello sopra il soggiorno ospita la cucina e da questa si può uscire nel terrazzino tra i tetti di Spoleto affacciati verso la Rocca e il Monteluco.

Delle Strutture:

fondazioni: continue costruite in muratura. non visibili

strutture verticali: costruite in muratura

travi: costruite in legno

solai: legno

scale interne: rampe parallele realizzate in pietra; il servoscala è assente

copertura: a falde costruita in legno

balconi: costruiti in pietra

Delle Componenti Edificio:

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. scuri interni in legno

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno massello

manto di copertura: realizzato in coppi in cotto con coibentazione in guaina bituminosa

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame

pavimentazione esterna: realizzata in porfido

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

pavimentazione interna: realizzata in cotto

plafoni: realizzati in decorati

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

fognatura: separata la reti di smaltimento è

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzata in tubi in PVC 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

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

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Accesso con scala piano 1°	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno piano 2°	7,50	x	100 %	=	7,50
Soggiorno piano 2°	30,70	x	100 %	=	30,70
Sala pranzo piano 2°	35,80	x	100 %	=	35,80
Servizio igienico piano 2°	5,00	x	100 %	=	5,00
Camera piano 2°	17,40	x	100 %	=	17,40
Scala 2^ rampa	6,00	x	0 %	=	0,00
Balcone piano 2°	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	111,00				102,30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,30 x 1.900,00 = 194.370,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.370,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.370,00

BENI IN SPOLETO VICOLO DEGLI ABETI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a SPOLETO Vicolo degli Abeti 4, della superficie commerciale di 122,20 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [redacted] favore dell'usufruttuario [redacted]

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio (Palazzina) facente parte del tessuto edilizio tradizionale del centro storico di Spoleto.

L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli e deriva dalla fusione di due unità immobiliari minori poste su piani diversi nella stessa palazzina. Per esigenze di procedura le due porzioni di appartamento vengono descritte separatamente. Di seguito viene descritta la porzione di appartamento che si sviluppa dal piano terzo fino al tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3,4,5, ha un'altezza interna variabile.

Identificazione catastale:

foglio 304 particella 1087 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEGLI ABETI n. 4., piano: 1-2-3-4-5, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE del 24/11/2015 protocollo n. PG0287733 in atti dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 50549.1/2015)

Coerenze: [redacted], salvo altri

La particella 1087 sub 11 deriva dalla fusione delle particelle 1087 sub 3, sub 4 e sub 10 del foglio 304 del catasto fabbricati; la porzione di appartamento qui descritta era identificata con la particella catastale n. 1087 sub 4.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2012.

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parchimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spoleto, Monteluco.

SERVIZI

asilo nido

Media degli utenti ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

biblioteca
 campo da tennis
 cinema
 farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio
 musei
 parco giochi
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato
 teatro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. *****
 2. *****
 3. *****
 4. *****
 5. *****
 6. *****
 7. *****
 8. *****
 9. *****
 10. *****
 11. *****
 12. *****
 13. *****
 14. *****
 15. *****
 16. *****
 17. *****
 18. *****
 19. *****
 20. *****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 0
 superstrada distante 1 km
 ferrovia distante 2 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. *****
 2. *****
 3. *****
 4. *****
 5. *****
 6. *****
 7. *****
 8. *****
 9. *****
 10. *****
 11. *****
 12. *****
 13. *****
 14. *****
 15. *****
 16. *****
 17. *****
 18. *****
 19. *****
 20. *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

1. *****
 2. *****
 3. *****
 4. *****
 5. *****
 6. *****
 7. *****
 8. *****
 9. *****
 10. *****
 11. *****
 12. *****
 13. *****
 14. *****
 15. *****
 16. *****
 17. *****
 18. *****
 19. *****
 20. *****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA:

Appartamento ricavato all'interno di più ampio edificio facente parte del tessuto edilizio tradizionale del centro storico di Spoleto, posto tra due delle vie più identitarie della città, Monterone e Campo dei fiori. La palazzina è per un lato contigua ad altra struttura simile a costituire "ossatura" del borgo. Innalzandosi su terreno declive forma facciate di altezza diversa, sviluppando a valle un livello in più. Si accede alla palazzina attraverso 2 ingressi, uno per via. L'appartamento nel suo complesso si sviluppa su più livelli, 3 considerando la struttura originaria del fabbricato, 5 in considerazione della realizzazione di un soppalco e dell'apertura di un terrazzo sul tetto, particolarmente panoramico. L'ingresso dell'appartamento si trova al termine di Vicolo degli abeti, agli inizi di via Campo dei fiori e per quanto detto prima è situato al piano 1° della palazzina. L'ingresso è comune ad altro appartamento. Il piano primo è debitore all'appartamento del solo androne e della scala.

La porzione di appartamento qui descritta è situata al terzo piano che ospita altro soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno spogliatoio e dove sono stati ricavati due distinti soppalchi serviti cioè da scalette separate realizzate in ferro rivestite in legno. Il soppalco sopra la camera ospita il letto matrimoniale, quello sopra il soggiorno ospita la cucina e da questa si può uscire nel terrazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tra i tetti di Spoleto affacciati verso la Rocca e il Monteluco.

Delle Strutture

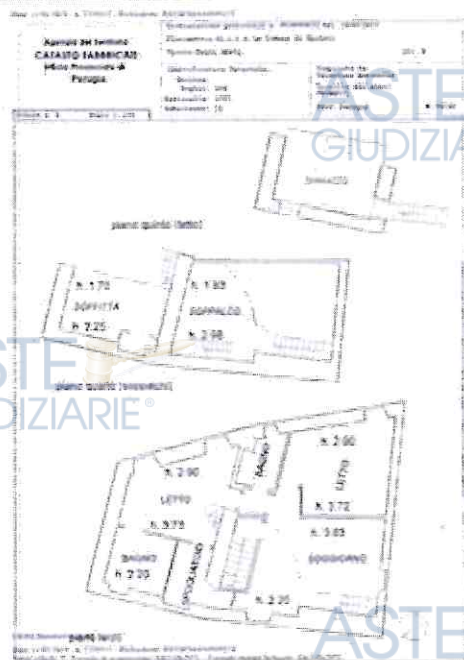
Vedi descrizione Appartamento al punto A

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
Disimpegno piano 3°	3,30	x	100 %	=	3,30
Soggiorno piano 3°	24,00	x	100 %	=	24,00
Camera 1 piano 3°	21,50	x	100 %	=	21,50
Camera 2 piano 3°	18,50	x	100 %	=	18,50
Servizio igienico 1 piano 3°	5,50	x	100 %	=	5,50
Servizio igienico 2 piano 3°	10,50	x	100 %	=	10,50
Spogliatoio piano 3°	7,80	x	100 %	=	7,80
Cucina Piano 4° (soppalco)	21,50	x	80 %	=	17,20
Sottotetto non abitabile P.4 (Soppalco)	18,00	x	35 %	=	6,30
Terrazzo a tetto	19,00	x	40 %	=	7,60
Scala 3^ rampa	6,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	155,60				122,20



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,20	x	1.900,00	=	232.180,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 232.180,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.436,00
---	--------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In considerazione dell'inserimento dell'immobile oggetto di stima tra gli edifici ai quali è stato riconosciuto un danno determinato dagli eventi sismici del 2016 verificatisi nelle regioni del Centro Italia, sulla base del rilievo effettuato dai tecnici della squadra di ispezione riportati nella Scheda AeDES n. 42261 del 14/11/2016 e dettagliati nell'ordinanza sindacale n. 476 del 16/11/2016, visto inoltre la scheda di Valutazione del danno, il progetto di ripristino e il computo metrico preventivo elaborati dallo Studio Tecnico Felici, incaricato dall'esecutata di procedere alla presentazione della Richiesta del Contributo di Ricostruzione, da cui si evidenzia l'inserimento dell'immobile al **Livello operativo L2, da cui si possono desumere la tipologia degli interventi ed i costi ammessi**, il sottoscritto CTU dando per scontato l'accoglimento della suddetta richiesta, procede alla valutazione dell'immobile ipotizzando che questo si trovi nella situazione prevista al termine dei lavori di cui sopra.

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, o meglio, ipotizzando che al termine dei lavori di ripristino le condizioni del mercato immobiliare siano le stesse del momento attuale. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Spoleto 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 mono parametrico. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011, a cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. 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 dell'appartamento e dello stato di manutenzione, della rispondenza alle norme sismiche, del suo inserimento in uno complesso edilizio dagli spiccati caratteri storico-architettonici, della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. Occorre rilevare inoltre la vicinanza ai principali servizi urbani.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Spoleto, agenzie: Bonifazi Spoleto Via Martiri Della Resistenza 78, Spoleto; Aleo Immobiliare Via dei Filosofi, 21 Spoleto; Coldwell Banker Via Flaminia vecchia, 2 Spoleto, osservatori del mercato immobiliare: OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: operatori privati del comprensorio spoletino, transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,30	0,00	194.370,00	194.370,00
B	appartamento	122,20	0,00	232.180,00	46.436,00
				426.550,00 €	240.806,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.300,00

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

€ 239.506,00

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:

€ 23.950,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 555,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 215.000,00

data 27/08/2019

il tecnico incaricato
Dott. STEFANO ROSATI



Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: 1921) Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 304 Particella: 1087 Sub.: 11

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 24/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	304	1087	11	1		A/2	4	8,5 vani	Totale: 222 m² Totale escluse aree scoperte*: 219 m²	Euro 856,03	VARIAZIONE del 24/11/2015 protocollo n. PG0287733 in atti dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 150549.1/2015)

Indirizzo VICOLO DEGLI ABETTI n. 4 piano: 1-2-3-4-5;

effettuata con prot. n. PG0128188/2014 del 16/04/14

Notifica	di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.pg0084632/2013	Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1921 - Sezione - Foglio 304 - Particella 1087

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	304	1087	11	1		A/2	4	8,5 vani	Totale: 256 m ² Totale escluse aree scoperte*: 251 m ²	Euro 856,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo effettuata con prot. n. PG0128188/2014 del 16/04/14 , VICOLO DEGLI ABETTI n. 4 piano: 1-2-3-4-5;													
Notifica				Partita				-		Mod.58		-	
Annotazioni				di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Data: 11/03/2019 - Ora: 18.53.52

Visura n.: T337296 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2014

Situazione dell'unit� immobiliare dal 11/04/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	304	1087	11	I		A/2	4	8,5 vani		Euro 856,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2014 protocollo n. PG0122060 in atti dal 11/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65179.1/2014)
Indirizzo		, VICOLO DEGLI ABETI n. 4 piano: 1-2-3-4-5;										
Notifica		effettuata con prot. n. PG0128188/2014 del 16/04/14										
		Partita						-		Mod.58		
Notazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2013

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2013												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	304	1087	11	I		A/2	3	8,5 vani		Euro 724,33	VARIAZIONE del 10/05/2013 protocollo n. PG0084632 in atti dal 10/05/2013 FSU- AMP- VDE (n. 10516.1/2013)
Indirizzo			, VICOLO DEGLI ABETI n. 4 piano: 1-2-3-4-5;									
Annotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 10/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbana	304	1087	11	I		A/2	3	8,5 vani	
Indirizzo , VICOLO DEGLI ABETI n. 4 piano: 1-2-3-4-5;										
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
RICCARDI Chiara nata a ROMA il 26/07/1978										
VARIAZIONE del 10/05/2013 protocollo n. PG0084632 in atti dal 10/05/2013 Registrazione: FSU-AMP-VDE (n. 10516.1/2013)										

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 304 particella 1087 subalterno 4
- foglio 304 particella 1087 subalterno 10
- foglio 304 particella 1087 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/03/2019 - Ora: 18.53.52

Visura n.: T337296 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/08/2019

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: I921)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA
	Foglio: 304 Particella: 1087 Sub.: 9

Bene comune non censibile dal 03/11/2011

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita						
1	Urbana	304	1087	9							Catastale		VARIAZIONE del 03/11/2011 protocollo n. PG0407179 in atti dal 03/11/2011 IDENTIFICAZIONE BCNC (n. 95636.1/2011)					
Indirizzo			VICOLO DEGLI ABETI n. 4 piano: 1;															

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I921 - Sezione - Foglio 304 - Particella 1087

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

