

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

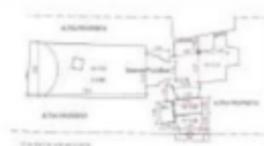
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2020

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: 2World Srl /CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

C.T.U.: Geom. Andrea Buono

LOTTO 1 - Locale commerciale centro storico Spoleto



lotto 1 valore stimato

69 500,00 €

LOTTO 2 - Magazzino Loc. Santo Chiodo Spoleto



lotto 2 valore stimato

38 500,00 €

LOTTO 3 - Magazzino Loc. Santo Chiodo Spoleto



lotto 3 valore stimato

25 850,00 €

LOTTO 4 - Abitazione loc. S. Giacomo Spoleto



lotto 4 valore stimato

47 000,00 €

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it
andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale

Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2020

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: 2World Srl / CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.
(creditore procedente)

Contro:



Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

ASTE
GIUDIZIARIE

A light-colored wooden gavel icon is positioned to the right of the text 'ASTE GIUDIZIARIE'.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE			
	Premessa	pag.	4
1)	Comunicazione inizio delle operazioni peritali alle parti	pag.	5
2)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 367 c.p.c.	pag.	5
3)	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento	pag.	5
4)	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole	pag.	6
5)	Formalità vincoli e oneri da cancellare a carico dell'acquirente e costi	pag.	6
	LOTTO 1	pag.	8
	LOTTO 2	pag.	19
	LOTTO 3	pag.	29
	LOTTO 4	pag.	38
6)	Riepilogo dei valori stimati	pag.	52
7)	Notifica della relazione di stima alle parti	pag.	52
8)	Elenco degli allegati alla consulenza tecnica	pag.	52
	Bozza bando di vendita lotto 1	pag.	53
	Bozza bando di vendita lotto 2	pag.	65
	Bozza bando di vendita lotto 3	pag.	76
	Bozza bando di vendita lotto 4	pag.	85

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

PREMESSA

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 05 maggio 2020 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone Salcerini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 6/2020 di R.G.E. il geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta,

promossa da **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A./2World Srl** (in qualità di creditore procedente),

contro [REDACTED]

per i beni immobili ubicati nel Comune di Spoleto (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento in data **02 dicembre 2020**, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 23 agosto 2022 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del **07 settembre 2022** l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

In quella sede, alla presenza dell'esecutato, si è proceduto con i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

1) Comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo.

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali e la data di sopralluogo sono state comunicate alle seguenti parti:

In data **25/08/2022** è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai seguenti soggetti:

[REDACTED]	[REDACTED]	n.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	n.
[REDACTED]	[REDACTED]	n.

2) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta è completa e i termini previsti per legge sono stati rispettati.

Verifica della completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c., 458 co. 2, 559 co. 3

Titolo esecutivo	contratto di mutuo	completo di formula esecutiva
Atto di precetto	completo con attestazione di conformità	data notifica [REDACTED] 01/02/2017
Pignoramento	completo con attestazione di conformità	entro 90 gg dalla notifica precetto data notifica 20/03/2017
Iscrizione al ruolo		entro 15 gg dal ritiro pignoramento data restituzione 05/04/2017 data iscrizione 11/04/2017
Istanza di vendita		entro 45 gg dal ritiro pignoramento data ritiro pignoram 05/04/2017 data istanza vendita 10/05/2017
Documentazione ipocatastale		entro 60 gg dall'istanza di vendita data presentazione 21/06/2017

3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

4) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Atto amministrativo	Atto notarile pubblico: [REDACTED]					
Oggetto	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
A favore	[REDACTED]					
a)	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Gravante su immobili	Spoletto	Fabbricati	304	295	4
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	8
Eventuali note						

Atto amministrativo	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
Oggetto	Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. im.	2031	Reg. im.	1523
A favore	2 World Srl					
Contro	[REDACTED]					
b)	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno
	Gravante su immobili	Spoletto	Fabbricati	304	295	4
		Spoletto	Fabbricati	66	903	1
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	8
		0	0	0	0	0
0	0	0	0	0		
Eventuali note						

5) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

Oggetto:	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
	Nota di iscrizione del	05/08/2010	Reg. im.	4029	Reg. im.	822
Calcolo costo di cancellazione:						
a)	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00
	Bolli					€ 59,00
	imposta ipotecaria					
	calcolata sulla 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minima 200,00 €)					
	capitale	€ 400.000,00	percentuale	0,50%	=	€ 2.000,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 2.094,00



Publicazio
ripublicatione o ripro

Oggetto:		Pignoramento					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. gen.	1523
Calcolo costo di cancellazione:							
b)	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>imposta ipotecaria</i>						
	calcolata sulla 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minima 200,00 €)						
	capitale		percentuale	0,50%	=		€ 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 294,00	

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

Descrizione del LOTTO 1

Il Lotto 1 è costituito da un piccolo locale commerciale di circa 47 mq. sito nel centro storico di Spoleto in Via dello Sdrucchiolo. Il locale è piccolo ma molto caratteristico, con il soffitto a volta e pietra a facciavista, è ben rifinito e completo di impianto per il ricambio d'aria poiché scarso di aperture.

Dati ubicativi generali del LOTTO 1

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. perz.	categoria qualità	rendita mobile catastale
Spoleto	Via dello Sdrucchiolo	Patrimoni	304	295	4	C/1	532,00 €

Foto satellitare



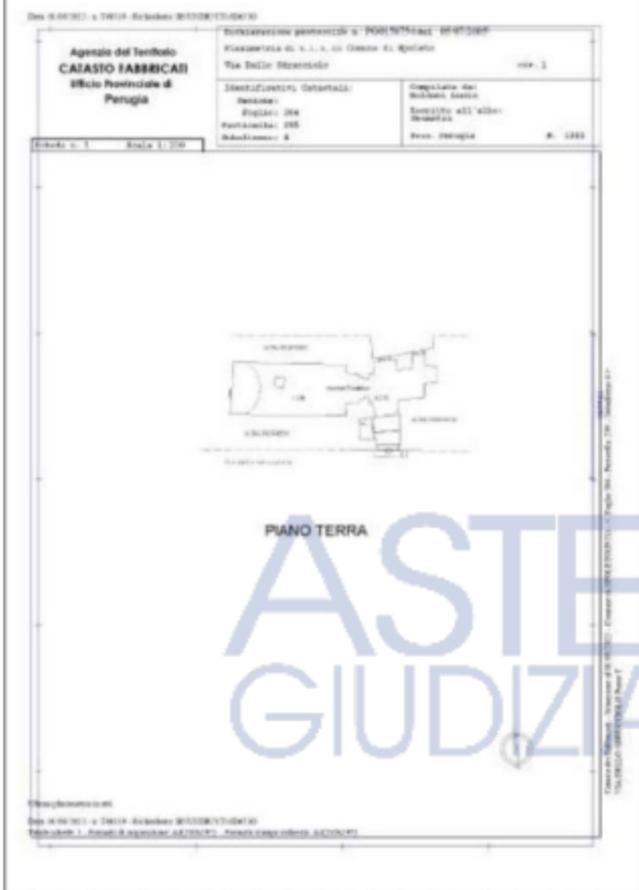
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Individuazione catastale attuale del LOTTO 1

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Diritto e quota pignorati del LOTTO 1

comune	catasto	folio	particella	subpor.	cat./qual.	classe	cons.	superf.	rendit. d.
Spoleto	Fabbicati	354	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €
cpr		Intestataria/cointestataria		diritto				quota	
X		Debitore/esecutato		proprietà				1 / 1	

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 1

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto

	LAP1		Perimetrio di T. 1.50 IV
	Corso d'acqua		Perimetrio di T. 1.50 IV_200000
	Tracciato esistente		05/01/02
	AREE di salvaguardia naturali di progetto		07 n.
	Esclusione		08 n.
	MAC - Massone di Consolidamento		
	MIC - Massone di Consolidamento (previdentemente residenziale)		
	MICP - Massone di Consolidamento di nuova edificazione (previdentemente residenziale)		
	MICB - Massone di Consolidamento di nuova edificazione per attività (previdentemente artigianale)		
	MTR - Massone di Trasformazione (previdentemente residenziale)		
	MTRP - Massone di Trasformazione prevalentemente a servizi di prossimità (previdentemente residenziale)		
	Aree agricole utilizzate per nuclei produttivi		
	MCP - Massone di Consolidamento (previdentemente produttivo)		
	MCPA - Massone di Consolidamento (previdentemente turistico)		
	MCPB - Massone di Consolidamento e di Trasformazione (previdentemente produttivo)		
	MCPB - Massone di Consolidamento di nuova edificazione (previdentemente produttivo)		
	MTP - Massone di Trasformazione (previdentemente produttivo)		
	MSP - Massone di Consolidamento prevalentemente a servizi		
	MSP - Massone di Trasformazione prevalentemente a servizi		

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Precedenti edilizi/titoli abilitativi

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di Costruire	52682	21/06/2005	Ristrutturazione di un locale con cambio di destinazione d'uso da fondo ad Internet Point Bar.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 1

dal 07/03/2002 all'attualità per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del [redacted] rep. [redacted]					
		a rogito del Notaio [redacted]					
Per il diritto di	proprietà	per la quota di	1	/	1		
	nuda proprietà	per la quota di	/				
	usufrutto	per la quota di	/				
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	304	296	4	C/1	532,98 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

dal 09/05/1975 al 07/03/2002 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Successione testamentaria	trascritta il 22/01/1976 al n. 217/171 a Spoleto					
		aperta il 09/05/1975 in morte di [redacted]					
Accettazione eredità in caso di successione	<input checked="" type="checkbox"/>	non presente accettazione eredità					
		accettazione eredità espressa del n. [redacted]					
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)					
		accettazione eredità con beneficio d'inventario					
Per il diritto di	proprietà	per la quota di	1	/	1		
	nuda proprietà	per la quota di	/				
	usufrutto	per la quota di	/				
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	304	296	4	C/1	532,98 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

Stato di possesso LOTTO 1

L'immobile al momento del sopralluogo e secondo quanto riferito dall'esecutato risulta essere libero. Esiste però un contratto di affitto di ramo d'azienda del 04/04/2011 per il quale non risulta né un rinnovo né una disdetta.

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

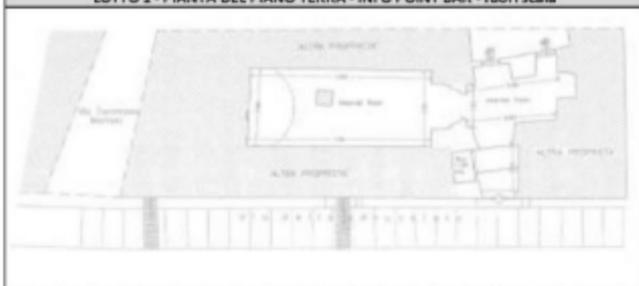
L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1 - PIANA DEL PIANO TERRA - INFO POINT BAR - fuori scala



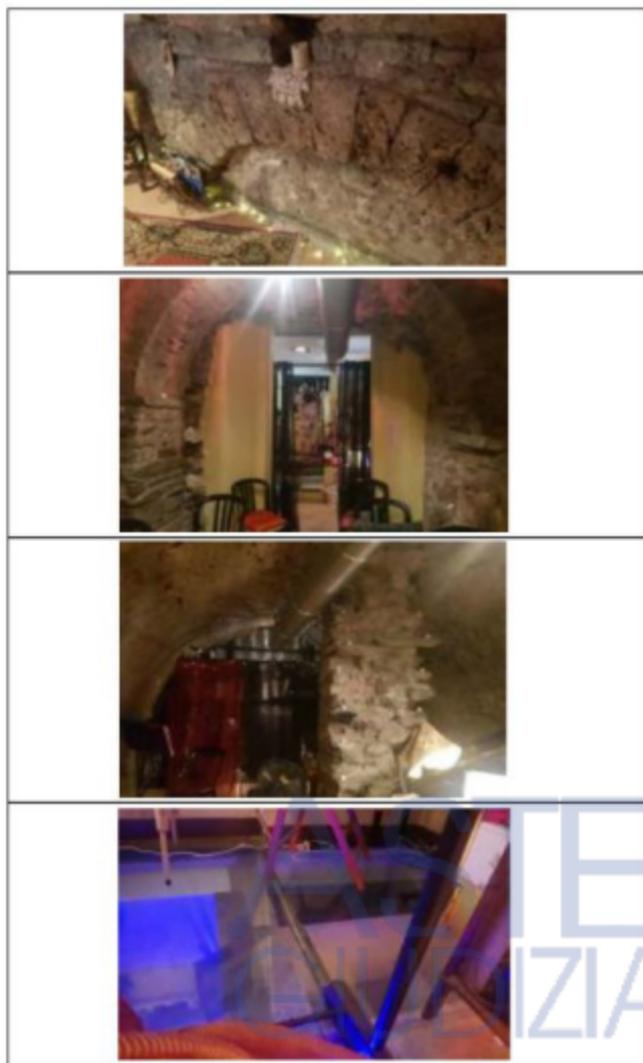
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



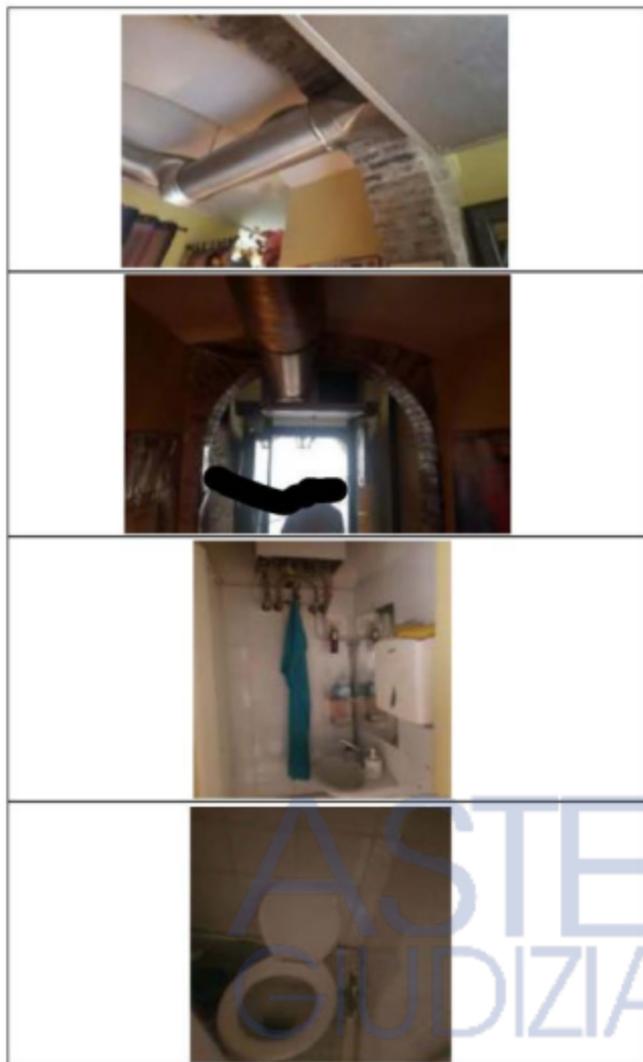
Publicazio
ripubblicazione o ripro



LE
ZIARIE

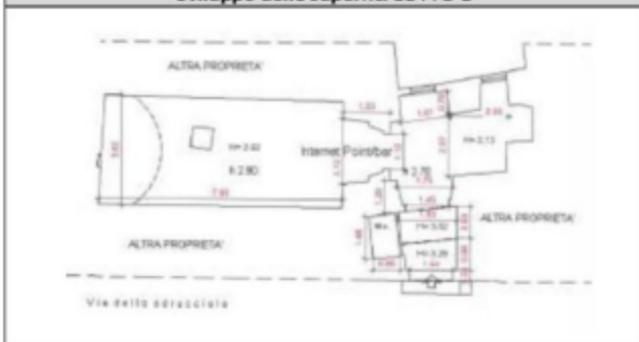


Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sviluppo delle superfici LOTTO 1



Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.	larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	Negozio Via sdruciollo			x	=	0,00	
1	Ingresso	3,28	1,44	x	0,35	=	0,50
2		3,28	1,66	x	0,98	=	1,63
3		3,02	1,93	x	0,93	=	1,79
4	Disimpegno	2,71	1,58	x	1,20	=	1,89
5		2,7	2,07	x	1,66	=	3,44
6			1,61	x	0,76	=	1,22
7		2,13	2,07	x	2,00	=	4,14
8	saletta	2,92	7,93	x	3,62	=	28,71
9			1,62	x	1,53	=	2,48
10	wc		1,48	x	0,85	=	1,26
Sommario superfici coperte						47,06	metri quadrati

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	1.650,00 €
--	------------

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO 1**

Determinazione del valore di stima			
<i>descrizione</i>	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Info Point Bar - Lotto 1	47,06	1 650,00 €	77 649,00 €

detrazioni	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-7 764,90 €

Valore a base d'asta	69 484,10 €
Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	69 500,00 €



Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione

LOTTO 2

Descrizione del LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 94 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno è stato realizzato un servizio igienico ed un soppalco senza titoli abilitativi. Per quanto riguarda il bagno esso si può sanare con una semplice pratica di accertamento di conformità, più difficile invece risulta la sanatoria del soppalco che, qualora non possibile, dovrà essere rimosso.

Dati ubicativi generali del LOTTO 2

comune	indirizzo	catasto	folio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito direzionale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fatoribus	123	1954	8	C/2	179,49 €

Foto satellitare



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Individuazione catastale attuale del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €

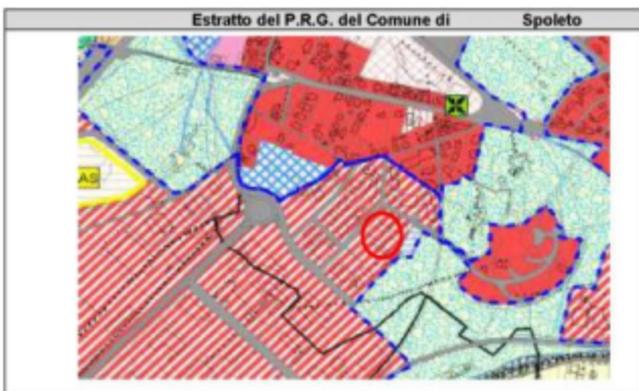


Diritto e quota pignorati del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub/porz.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rendit./d.	
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €	
epi. intestatario/cointestatario					diritto				quota	
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	1

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 2



Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Precedenti edilizi/titoli abilitativi - LOTTO 2

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione NON è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con anti-bagno per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è stato realizzato un piano soppalcato per il quale sarà necessaria una sanatoria oppure, qualora non sanabile, lo smontaggio e la messa in pristino.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima **NON** è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con antibagno al piano terra per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è necessaria una sanatoria o la rimozione degli abusi presenti, qualora non sanabili, quali il piano soppalcato.

Costi di sanatoria o di messa in pristino LOTTO 2

Per la determinazione del costo dell'accertamento di conformità si stimano 1.000,00 euro accessori ed IVA compresa per gli onorari tecnici e 1.200,00 euro per la sanzione, per un totale di

totale costi per sanatoria bagno 2 200,00 €

Per quanto riguarda la sanatoria del piano soppalcato o la rimozione dell'abuso qualora non sanabile, si stima un'importo di

totale costi sanatoria o rimozione soppalcato 5 500,00 €

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 2

dal 16/01/2013 all'attualità per:							
X	Atto pubblico di conferimento	del 16/01/2013 rep. 24988	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1	/	1
	nuda proprietà		per la quota di		/		/
	usufrutto		per la quota di		/		/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 02/08/2007 al 16/01/2013 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 02/08/2007 rep. 313	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1	/	1
	nuda proprietà		per la quota di		/		/
	usufrutto		per la quota di		/		/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 06/04/2006 al 02/08/2007 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 06/04/2006 rep. 14917	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1	/	1
	nuda proprietà		per la quota di		/		/
	usufrutto		per la quota di		/		/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 04/07/2002 al 06/04/2006 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 04/07/2002 rep. 147033	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1	/	1
	nuda proprietà		per la quota di		/		/
	usufrutto		per la quota di		/		/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

dal		22/02/2002		al		04/07/2002		per:	
x	Atto pubblico di divisione/permuta	del 22/02/2002 rep. 2286/653							
		a rogito del Notaio [REDACTED]							
Per il diritto di		proprietà				per la quota di		1 / 1	
		nuda proprietà				per la quota di		/	
		usufrutto				per la quota di		/	
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.	
		Spoleto	Fabbrica	123	1954	8	C/2	178,49 €	
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		20/06/1994		al		22/02/2002		per:	
x	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003							
		a rogito del Notaio [REDACTED]							
Per il diritto di	x	proprietà				per la quota di		1 / 2	
		nuda proprietà				per la quota di		/	
		usufrutto				per la quota di		/	
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.	
		Spoleto	Fabbrica	123	1954	8	C/2	178,49 €	
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

Stato di possesso LOTTO 2

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere:

<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dall'esecutato.
<input type="checkbox"/>	Libero, nessuno occupa l'immobile;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge superstite (diritto di abitazione);
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi con titolo;
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi senza titolo;

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione



Publicazione
ripubblicazione o ripro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2



TE
IZIARIE

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Sviluppo delle superfici LOTTO 2



Superfici coperte

lec. n.	descrizione	altezza vari	lung. mL	lag. mL	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	porzione capannone			X	=	0,00	
1		4,0	9,75	X	=	94,19	
2				X	=	0,00	
3				X	=	0,00	
4				X	=	0,00	
5				X	=	0,00	
6				X	=	0,00	
7				X	=	0,00	
8				X	=	0,00	
9				X	=	0,00	
10				X	=	0,00	

Se non è specificato diversamente, le superfici sono in mq.

Publicazione o riproduzione o ripro

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2**METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.**

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	550,00 €
--	-----------------

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**Determinazione del valore di stima**

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Sub 8 porzione di capannone - lotto 2	94,19	550,00 €	51 804,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli		-400,00 €
Abbattimento forfetario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore		-5 180,45 €
detrazione per accertamento di conformità per sanatoria bagno		-2 200,00 €
detrazione per sanatoria e/o messa in pristino piano soppalcato		-5 500,00 €
	Valore a base d'asta	38 524,05 €
	Valore per la base d'asta arrotondato	38 500,00 €

Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 3

Descrizione del LOTTO 3

Il Lotto 3 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 45 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno non è presente alcun servizio igienico.

Dati ubicativi generali del LOTTO 3

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. perz.	categoria qualità	rendita reddito catastale
Sposo	Frazione Santo Chiodo snc	Fabrousti	123	1954	7	C/2	85,53 €

Foto satellitare



ASTE
GIUDIZIARIE



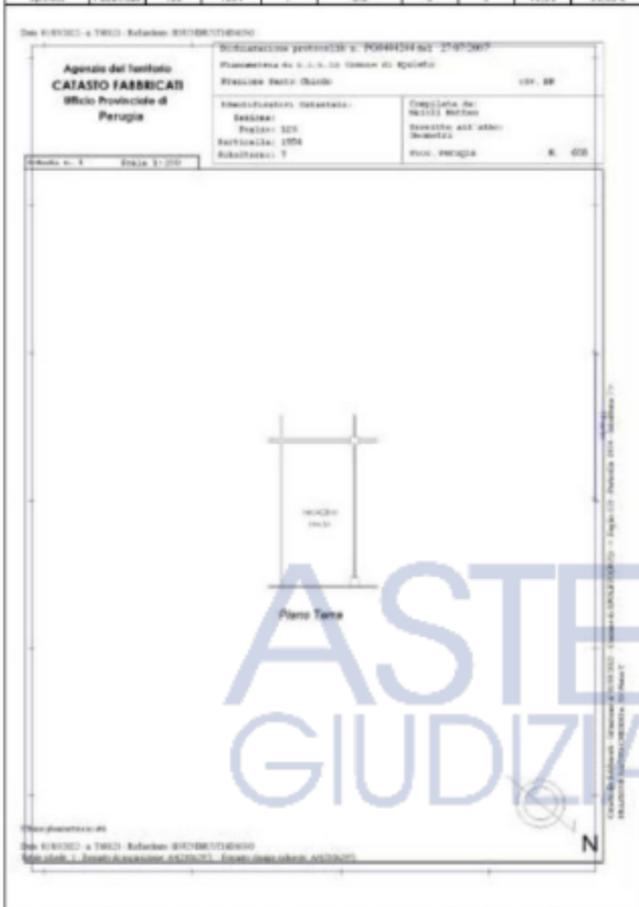
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Individuazione catastale attuale del LOTTO 3

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spello	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spello	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €



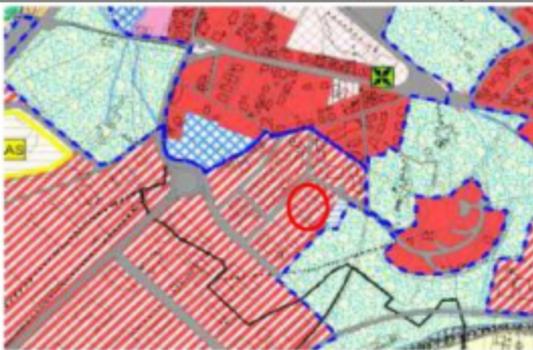
Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Diritto e quota pignorati del LOTTO 3

comune	catasto	folio	particella	sub/por	cat/qual	classe	cons.	superf.	rendit. d.	
Spoletino	Fabbrico	123	1954	7	C02	3	0	48,00	65,53 €	
epi			diritto					quota		
X			Debitore/esecutato					proprietà		
								1 / 1		

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 3

Estratto del P.R.G. del Comune di Spoletino



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di Spoletino

	LAGH		Rete fissa di N.T.S. 1.80 KV
	Coni fittizi		6/30/10/20/30 N.T.S. 1.80 KV_20/10/30
	Vialette esistenti		6/30/10/20/30 N.T.S. 1.80 KV_Jessico
	Atto di salvaguardia natura e progetto		elettrica
	Stabilimento		45 %
	M42 - Massime della Conservazione		30 %
	M43 - Installazioni esistenti con campo elettrico, tubazioni, opere d'arte		
	M44 - Massime di Conservazione (prevalentemente residenziale)		
	M45 - Massime di Conservazione di nuove infrastrutture (prevalentemente residenziale)		
	M46 - Massime di Conservazione di edifici preesistenti per attività produttive (prevalentemente residenziale)		
	M47 - Massime della Trasformazione (prevalentemente residenziale)		
	M48 - Massime della Trasformazione di edifici preesistenti e presenza di presenza (prevalentemente residenziale)		
	Aree agricole utilizzate per nuovi insediamenti		
	M49 - Massime di Conservazione (prevalentemente produttive)		
	M50 - Massime di Conservazione (prevalentemente produttive)		
	M51 - Massime di Conservazione e di trasformazione (prevalentemente produttive)		
	M52 - Massime di Conservazione di nuove infrastrutture (prevalentemente produttive)		
	M53 - Massime della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	M54 - Massime di Conservazione prevalentemente a servizi		
	M55 - Massime della Trasformazione prevalentemente a servizi		

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 3

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 3

dal 06/08/2010 all'attualità per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 06/08/2010 rep. 21673					
		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
Per il diritto di		proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbricoi	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 13/09/2007 al 06/08/2010 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 13/09/2007 rep. 17264					
		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
Per il diritto di		proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbricoi	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 06/04/2006 al 13/09/2007 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 06/04/2006 rep. 14917					
		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
Per il diritto di		proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	SPOLETO	Fabbricoi	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 04/07/2002 al 06/04/2006 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 04/07/2002 rep. 147033					
		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
Per il diritto di		proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbricoi	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

dal 22/02/2002 al 04/07/2002 per:							
X	Atto pubblico di divisione/permuta	del 22/02/2002 rep. 2286/653 a rogito del Notaio [REDACTED]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 20/06/1994 al 04/07/2002 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003 a rogito del Notaio [REDACTED]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

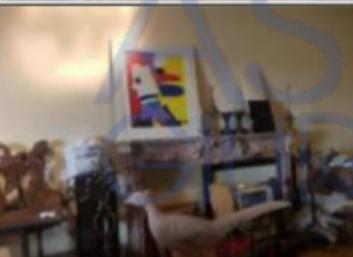
Il caso non si pone per la presente esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE



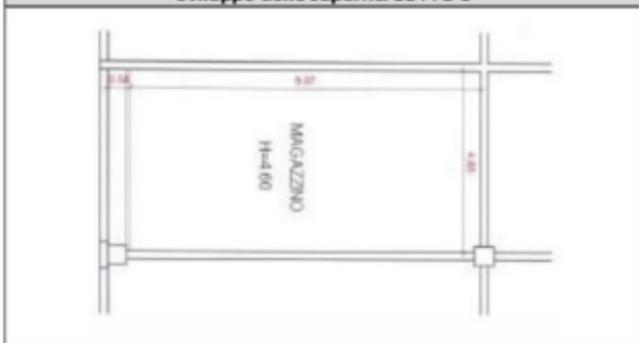
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Sviluppo delle superfici LOTTO 3



Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.	larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
1	Magazzino Lotto 3			x	=	0,00	
2			9,65	x	4,65	=	44,87
3				x	=	0,00	
4				x	=	0,00	
5				x	=	0,00	
6				x	=	0,00	
7				x	=	0,00	
8				x	=	0,00	
9				x	=	0,00	
10				x	=	0,00	
Sommano superfici coperte						44,87	metri quadrati

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente

650,00 €

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO 3**

Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 3	44,87	650,00 €	29 165,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-2 916,55 €

Valore a base d'asta	25 848,95 €
Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	25 850,00 €
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 4

Descrizione del LOTTO 4

Il lotto 4 è costituito da una porzione di immobile sita al piano terra con destinazione residenziale. Si tratta di un edificio in muratura portante di vecchia edificazione, modificato negli anni, la porzione oggetto della presente esecuzione ha una superficie di circa 80 mq. Sono presenti all'esterno degli accessori che con molta probabilità non sono stati autorizzati, i quali vanno sanati e/o rimossi. L'unità immobiliare si presenta bene, è ben rifinita ed ha una dotazione impiantistica essenziale.

Dati ubicativi generali del LOTTO 4

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita catastale
Spello	Frat. S. Giacomo Loc. Alzatara	Fattorioli	60	903	1	A/4	152,68 €

Foto satellitare



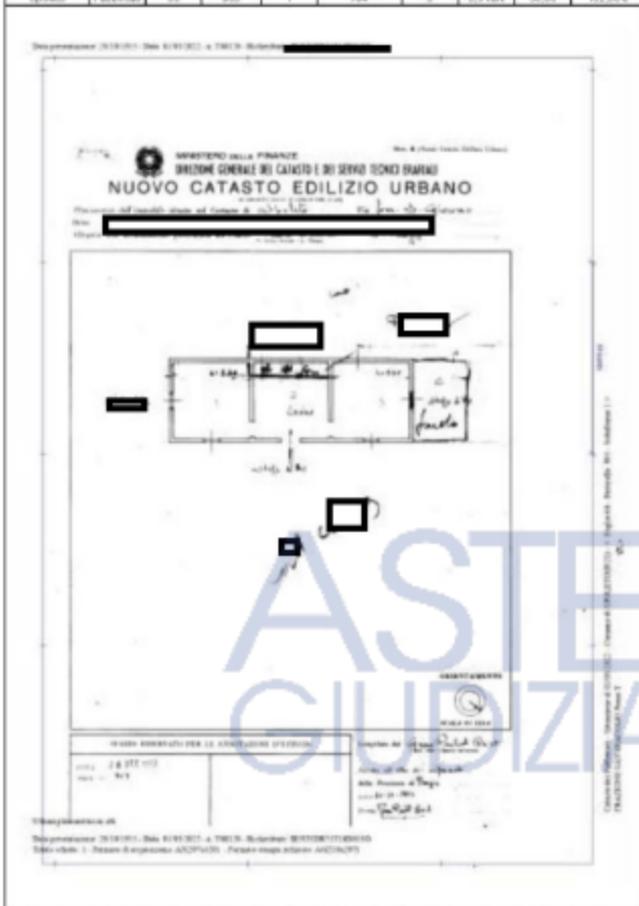
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Individuazione catastale attuale del LOTTO 4

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria qualità	classe	com.	superf.	rendita o reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	08	903	1	A/4	3	3,5	58,00	102,68 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria o qualità	classe	com.	superf.	rendita o reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	08	903	1	A/4	3	3,5 vari	58,00	102,68 €

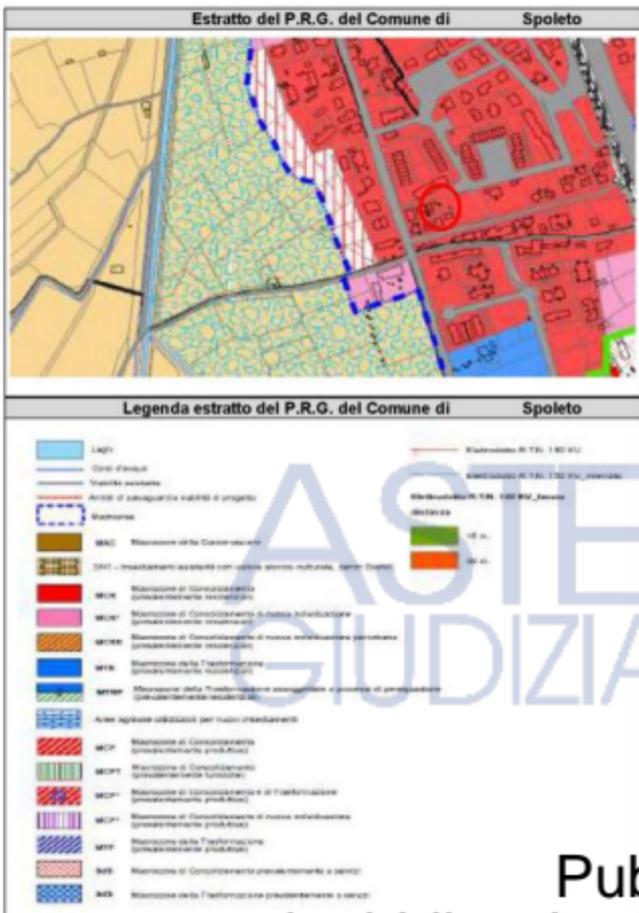


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Diritto e quota pignorati del LOTTO 4

comune	catasto	folio	particella	subpor.	cat./qual.	classe	cons.	superf.	rendit. d.	
Spoleto	Particellari	66	903	1	A/4	3	3,5	56,00	162,89 €	
epi		Intestatario/cointestatario			diritto				quota	
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	2
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	2

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 4




ASTE GIUDIZIARIE
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 4

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Concessione edilizia	1437	07/05/1997	
2	Concessione edilizia	10796	03/08/2000	
3	Permesso di costruire	10828	02/10/2003	
4	Permesso di costruire	60520	21/09/2007	
5	Permesso di costruire	46318	06/11/2007	Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Spoleto Fraz. S. Giacomo e in sanatoria la modifica delle divisioni interne e delle aperture sul medesimo edificio.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, tuttavia non risultano in progetto gli accessori esterni adiacenti all'edificio principale che con molta probabilità sono abusivi.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi. LOTTO 4

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è necessario però procedere con una sanatoria degli accessori esterni adiacenti all'edificio principale, o per la messa in pristino qualora non siano sanabili.

PIANTA DEL PIANO TERRA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSORI ABUSIVI



Costi di sanatoria o di messa in pristino.

L'eventuale costo della sanatoria oppure della messa in pristino qualora gli accessori non siano sanabili, è stimato in euro **5.500,00**.

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 4

dal 07/03/2002 all'attualità per:															
<input checked="" type="checkbox"/> Atto pubblico di compravendita	del 07/03/2002 rep. 48636 a rogito del Notaio: [redacted]														
Per il diritto di	proprietà per la quota di 1 / 1														
	nuda proprietà per la quota di /														
	usufrutto per la quota di /														
Su immobili	<table border="1"> <thead> <tr> <th>comune</th> <th>catasto</th> <th>fg</th> <th>part</th> <th>sub</th> <th>cat/qual</th> <th>rendit.dom.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spoleto</td> <td>Fabbricati</td> <td>304</td> <td>295</td> <td>4</td> <td>C/1</td> <td>532,98 €</td> </tr> </tbody> </table>	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.	Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.								
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €									
In favore di	[redacted]														
Contro	[redacted]														

dal 09/05/1975 al 07/03/2002 per:															
<input checked="" type="checkbox"/> Successione testamentaria	trascritta il 22/01/1976 al n. 217/171 a Spoleto aperta il 09/05/1975 in morte di [redacted]														
Accettazione eredità in caso di successione	<input checked="" type="checkbox"/> non presente accettazione eredità														
	accettazione eredità espressa del n. _____														
	accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)														
	accettazione eredità con beneficio d'inventario														
Per il diritto di	proprietà per la quota di 1 / 1														
	nuda proprietà per la quota di /														
	usufrutto per la quota di /														
Su immobili	<table border="1"> <thead> <tr> <th>comune</th> <th>catasto</th> <th>fg</th> <th>part</th> <th>sub</th> <th>cat/qual</th> <th>rendit.dom.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spoleto</td> <td>Fabbricati</td> <td>304</td> <td>295</td> <td>4</td> <td>C/1</td> <td>532,98 €</td> </tr> </tbody> </table>	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.	Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.								
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €									
In favore di	[redacted]														
Contro	[redacted]														



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.

Si faccia riferimento a quanto relazionato precedentemente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

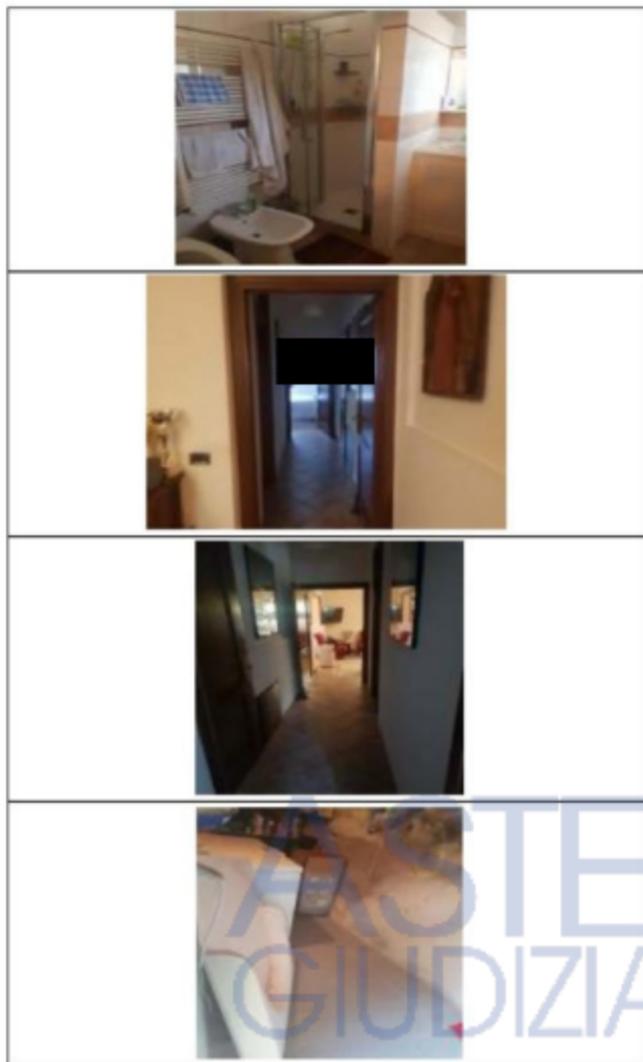


ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



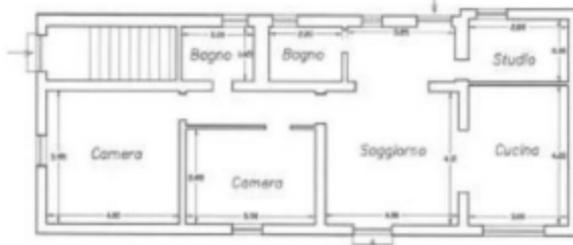
ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sviluppo delle superfici LOTTO 4

Piano Terra



Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.		larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni	
lotto 4				x		= 0,00			
1	Ingresso	2,96	3,25	x	1,65	= 5,36			
2			2,20	x	0,35	= 0,77			
3	soggiorno	2,96	4,20	x	4,00	= 16,40			
4	cucina	2,49	4,20	x	3,00	= 12,60			
5	studio		2,85	x	2,00	= 5,70			
6	corridoio		4,20	x	1,00	= 4,20			
7	camera		3,90	x	2,85	= 11,12			
8	camera		4,00	x	3,95	= 15,80			
9	bagno		2,20	x	1,65	= 3,63			
10	bagno		2,20	x	1,65	= 3,63			
Sommario superfici coperte							79,21	metri quadrati	

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 4

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	750,00 €
--	-----------------

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 4	79,21	750,00 €	59 407,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli			-400,00 €
Abbattimento forfetario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore			-5 940,75 €
Detrazione per sanatoria e rimozione degli abusi non sanabili			-5 500,00 €

Valore a base d'asta	47 566,75 €
----------------------	-------------

Valore di 1/1 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	47 600,00 €
--	--------------------

Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

6) RIEPILOGO IMPORTI	
lotto 1 valore stimato	69 500,00 €
lotto 2 valore stimato	38 500,00 €
lotto 3 valore stimato	25 850,00 €
lotto 4 valore stimato	47 600,00 €
IMPORTO COMPLETTIVO STIMATO	181 450,00 €

7) Notifica della relazione di stima alle parti	
La relazione di stima è stata inviata alle seguenti parti:	
In data 13/06/2023 è stata inviata la relazione di stima ai seguenti soggetti:	
██████████	
██████████	
██████████	
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	
██████████	██████████

8) ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato 1 Comunicazione sopralluogo immobili

Allegato 2 Visure Catastali

Allegato 3 Ispezioni ipotecarie

Allegato 4 atti di provenienza e titoli abilitativi contr. Affitto lotto 1

Allegato 5 atti di provenienza lotto 2

Allegato 6 atti di provenienza lotto 3

Allegato 7 Notifica relazione alle parti

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.



Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da:

52 pagine oltre a 7 allegati

e n. 1 predisposizione del bando di vendita presente da pag. 53.

Trevi 13 giugno 2023

L'ESPERTO
Geom. Andrea Buono

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- LOTTO 1 DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di

R.G.E. 67/2020

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1SU:**LOTTO 1****Descrizione del LOTTO 1**

Il Lotto 1 è costituito da un piccolo locale commerciale di circa 47 mq. sito nel centro storico di Spoleto in Via dello Sdrucchiolo. Il locale è piccolo ma molto caratteristico, con il soffitto a volta e pietra a facciavista, è ben rifinito e completo di impianto per il ricambio d'aria poiché scarso di aperture.

Dati ubicativi generali del LOTTO 1

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita medio catastale
Spoleto	Via dello Sdrucchiolo	Fattori:08	304	295	4	C/1	532,98 €

Foto satellitare



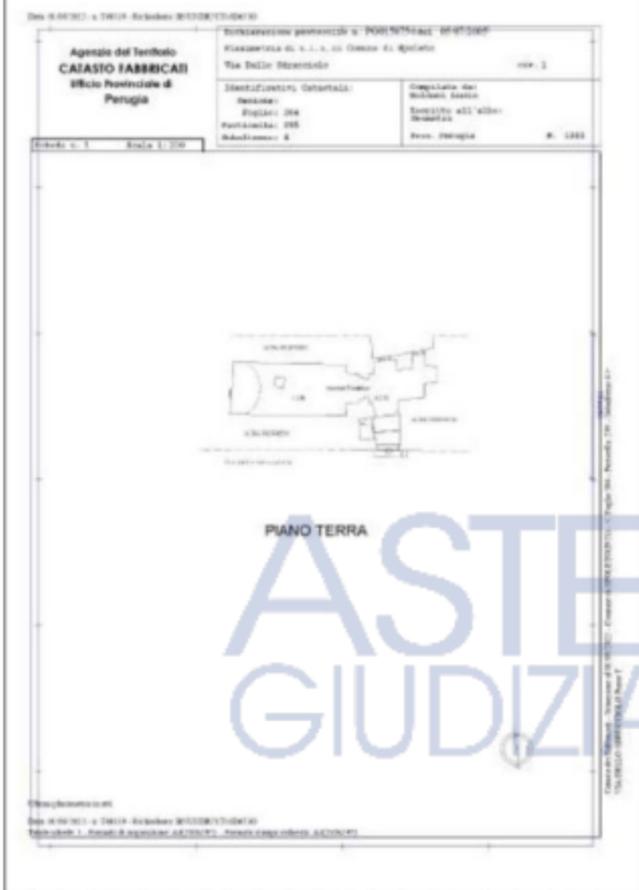
Publicazione
 riproduzione o ripro

Individuazione catastale attuale del LOTTO 1

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	folio	particella	sub. poz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito catastale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Diritto e quota pignorati del LOTTO 1

comune	catasto	folio	particella	subpor.	cat./qual.	classe	cons.	superf.	rendit. d.
Spoleto	Fabbicati	354	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €
cpr		Intestataria/cointestataria		diritto				quota	
X		Debitore/esecutato		proprietà				1 / 1	

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 1

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto

	LAP1		Perimetrio di T. 1.50 IV
	Corso d'acqua		Perimetrio di T. 1.50 IV_200000
	Tracciato esistente		0,07 m.
	AREE di salvaguardia naturali di progetto		0,07 m.
	Esclusione		
	MAC - Massone di Consolidamento		
	MIC - Massone di Consolidamento (prevalentemente residenziale)		
	MICP - Massone di Consolidamento di nuova edificazione (prevalentemente residenziale)		
	MICB - Massone di Consolidamento di nuova edificazione per attività (prevalentemente artigianale)		
	MTR - Massone della Trasformazione (prevalentemente residenziale)		
	MTRP - Massone della Trasformazione prevalentemente a servizi di prossimità (prevalentemente residenziale)		
	Aree agricole utilizzate per nuclei produttivi		
	MCP - Massone di Consolidamento (prevalentemente produttivo)		
	MCPA - Massone di Consolidamento (prevalentemente residenziale)		
	MCPB - Massone di Consolidamento e di Trasformazione (prevalentemente produttivo)		
	MCPA - Massone di Consolidamento di nuova edificazione (prevalentemente produttivo)		
	MTP - Massone della Trasformazione (prevalentemente produttivo)		
	MSP - Massone di Consolidamento prevalentemente a servizi		
	MSP - Massone della Trasformazione prevalentemente a servizi		


 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

a)	Atto amministrativo	Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 06/08/2010					
		Nota di iscrizione del	09/08/2010	Reg. im.	4029	Reg. aut.	822
	Oggetto	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ipoteca per 800.000,00 euro					
	A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	Contro	[redacted]					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno		
	Spoleto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8		
	Eventuali note						
b)	Atto amministrativo	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. im.	2031	Reg. aut.	1523
	Oggetto	Pignoramento					
	A favore	2 World Srl					
	Contro	[redacted]					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
		Spoleto	Fabbricati	304	295	4	
		Spoleto	Fabbricati	66	903	1	
		Spoleto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	Eventuali note						



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Precedenti edilizi/titoli abilitativi**Precedenti edilizi**

n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di Costruire	52682	21/06/2005	Ristrutturazione di un locale con cambio di destinazione d'uso da fondo ad Internet Point Bar.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 1

dal	07/03/2002	all'attualità per					
X	Atto pubblico di compravendita	del	07/03/2002	rep.	48636		
		a rogito del Notaio:	[REDACTED]				
Per il diritto di		proprietà	per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà	per la quota di			/	
		usufrutto	per la quota di			/	
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual
		Spoleto	Fabbricati	304		296	4
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

dal	09/05/1975	al	07/03/2002	per			
<input checked="" type="checkbox"/> Successione testamentaria	trascritta il		22/01/1976	al n.	217/171 a Spoleto		
	aperta il		09/05/1975	in morte di [REDACTED]			
Accettazione eredità in caso di successione	<input checked="" type="checkbox"/>	non presente accettazione eredità					
	<input type="checkbox"/>	accettazione eredità espressa del n. [REDACTED]					
	<input type="checkbox"/>	accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)					
	<input type="checkbox"/>	accettazione eredità con beneficio d'inventario					
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1 / 1		
	nuda proprietà		per la quota di		/		
	usufrutto		per la quota di		/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
	Spoleto	Fabbricati	304	206	4	C/1	532,98 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

Stato di possesso LOTTO 1

L'immobile al momento del sopralluogo e secondo quanto riferito dall'esecutato risulta essere libero. Esiste però un contratto di affitto di ramo d'azienda del 04/04/2011 per il quale non risulta né un rinnovo né una disdetta.

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

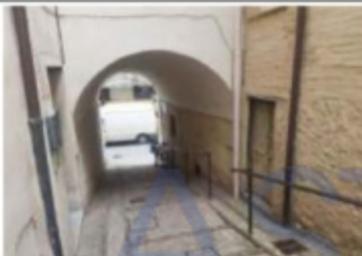
L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione



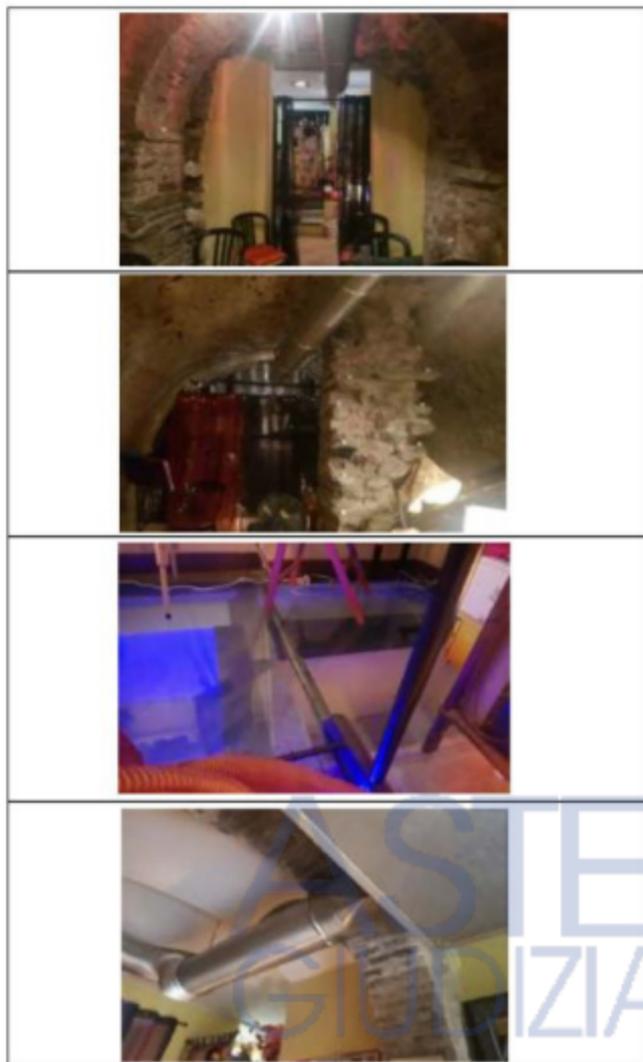
Publicazione
ripubblicazione o ripro



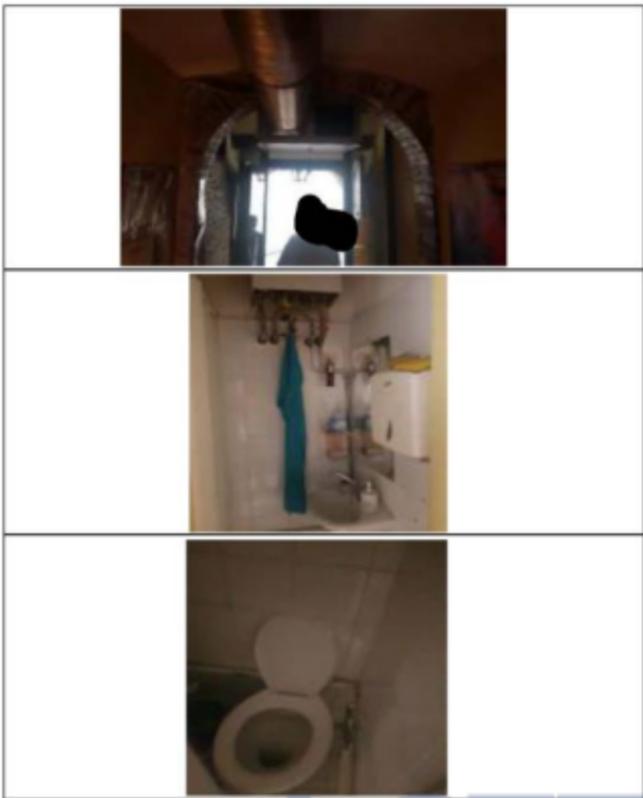
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO 1**

Determinazione del valore di stima			
<i>descrizione</i>	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Info Point Bar - Lotto 1	47,06	1 650,00 €	77 649,00 €

detrazioni	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-7 764,90 €

Valore a base d'asta	69 484,10 €
Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	69 500,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

- LOTTO 2 DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di
R.G.E. 67/2020

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1SU:**LOTTO 2****Descrizione del LOTTO 2**

Il Lotto 2 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 94 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno è stato realizzato un servizio igienico ed un soppalco senza titoli abilitativi. Per quanto riguarda il bagno esso si può sanare con una semplice pratica di accertamento di conformità, più difficile invece risulta la sanatoria del soppalco che, qualora non possibile, dovrà essere rimosso.

Dati ubicativi generali del LOTTO 2

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	media metro quadrato
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fatoribus	123	1954	3	C/2	170,42 m ²

Foto satellitare



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Individuazione catastale attuale del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €



Diritto e quota pignorati del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub/porz.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rendit./d.	
Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	170,43 €	
epi. intestatario/cointestatario			diritto						quota	
X	Debitore/esecutato		proprietà						1	/ 1

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 2

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto



Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Atto amministrativo						Atto notarile pubblico Notaio Di Russo Fabio del 06/08/2010						
Oggetto						Nota di iscrizione del	09/08/2010	Pr. n.	4029	Pr. n.	822	
A favore						Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ipoteca per 800.000,00 euro						
Contro						[REDACTED]						
a)	Gravante su immobili						gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno						
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4						
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7						
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	8						
Eventuali note												
Atto amministrativo						Pignoramento n. 398 del 16/06/2020						
Oggetto						Nota di iscrizione del	02/07/2020	Pr. n.	2031	Pr. n.	1523	
A favore						Pignoramento						
Contro						2 World Srl						
b)	Gravante su immobili						gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno						
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4						
		Spoletto	Fabbricati	66	903	1						
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7						
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	8						
	0	0	0	0	0							
	0	0	0	0	0							
Eventuali note												



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Precedenti edilizi/titoli abilitativi - LOTTO 2

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione NON è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con anti-bagno per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è stato realizzato un piano soppalcato per il quale sarà necessaria una sanatoria oppure, qualora non sanabile, lo smontaggio e la messa in pristino.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima **NON** è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con antibagno al piano terra per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è necessaria una sanatoria o la rimozione degli abusi presenti, qualora non sanabili, quali il piano soppalcato.

Costi di sanatoria o di messa in pristino LOTTO 2

Per la determinazione del costo dell'accertamento di conformità si stimano 1.000,00 euro accessori ed IVA compresa per gli onorari tecnici e 1.200,00 euro per la sanzione, per un totale di

totale costi per sanatoria bagno 2 200,00 €

Per quanto riguarda la sanatoria del piano soppalcato o la rimozione dell'abuso qualora non sanabile, si stima un'importo di

totale costi sanatoria o rimozione soppalco 5 500,00 €



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 2

dal 16/01/2013 all'attualità per:							
X	Atto pubblico di conferimento	del 16/01/2013 rep. 24988	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/
Per il diritto di		nuda proprietà		per la quota di		/	/
		usufrutto		per la quota di		/	/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 02/08/2007 al 16/01/2013 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 02/08/2007 rep. 313	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/
Per il diritto di		nuda proprietà		per la quota di		/	/
		usufrutto		per la quota di		/	/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 06/04/2006 al 02/08/2007 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 06/04/2006 rep. 14917	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/
Per il diritto di		nuda proprietà		per la quota di		/	/
		usufrutto		per la quota di		/	/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 04/07/2002 al 06/04/2006 per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 04/07/2002 rep. 147033	a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/
Per il diritto di		nuda proprietà		per la quota di		/	/
		usufrutto		per la quota di		/	/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbrico	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

dal	22/02/2002	al	04/07/2002	per:			
X	Atto pubblico di divisione/permuta	del	22/02/2002 rep. 2286/653	a rogito del Notaio	[REDACTED]		
Per il diritto di	proprietà			per la quota di	1 / 1		
	nuda proprietà			per la quota di	/		
	usufrutto			per la quota di	/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

dal	20/06/1994	al	22/02/2002	per:			
X	Atto pubblico di compravendita	del	20/06/1994 rep. 27003	a rogito del Notaio	[REDACTED]		
Per il diritto di	X proprietà			per la quota di	1 / 2		
	nuda proprietà			per la quota di	/		
	usufrutto			per la quota di	/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

Stato di possesso LOTTO 2

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere:

X	Occupato dall'esecutato.
	Libero, nessuno occupa l'immobile;
	Occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
	Occupato dal coniuge superstite (diritto di abitazione);
	Occupato da soggetti terzi con titolo;
	Occupato da soggetti terzi senza titolo;

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione



Publicazione
ripubblicazione o ripro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2



TE
IZIARIE.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Sviluppo delle superfici LOTTO 2



Superfici coperte

lec. n.	descrizione	altezza metri	lung. mt.	larg. mt.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	porzione capannone				=	0,00	
1		4,0	9,75	x	9,66	=	94,19
2				x		=	0,00
3				x		=	0,00
4				x		=	0,00
5				x		=	0,00
6				x		=	0,00
7				x		=	0,00
8				x		=	0,00
9				x		=	0,00
10				x		=	0,00

Se non è specificato diversamente, le superfici sono in mq.

74 Pubblicazione o riproduzione è vietata

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2**METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.**

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	550,00 €
--	-----------------

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**Determinazione del valore di stima**

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Sub 8 porzione di capannone - lotto 2	94,19	550,00 €	51 804,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli		-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore		-5 180,45 €
detrazione per accertamento di conformità per sanatoria bagno		-2 200,00 €
detrazione per sanatoria e/o messa in pristino piano soppalcato		-5 500,00 €
	Valore a base d'asta	38 524,05 €
	Valore per la base d'asta arrotondato	38 500,00 €

Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- LOTTO 3 DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di

R.G.E. 67/2020

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**SU:****LOTTO 3****Descrizione del LOTTO 3**

Il Lotto 3 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 45 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno non è presente alcun servizio igienico.

Dati ubicativi generali del LOTTO 3

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fabrizio	123	1954	7	C/2	95,53 €

Foto satellitare



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

a)	Atto amministrativo	Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 06/08/2010					
		Nota di iscrizione del	06/08/2010	Pr. an.	4029	Pr. an.	822
	Oggetto	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
	A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	Contro	[redacted]					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	folio	particella	subalterno		
	Spoleto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8		
	Eventuali note						
b)	Atto amministrativo	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Pr. an.	2031	Pr. an.	1523
	Oggetto	Pignoramento					
	A favore	2 World Srl					
	Contro	[redacted]					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	folio	particella	subalterno	
		Spoleto	Fabbricati	304	295	4	
		Spoleto	Fabbricati	66	903	1	
		Spoleto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoleto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	Eventuali note						



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 3**Precedenti edilizi**

n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 3

dal 06/08/2010 all'attualità per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 06/08/2010 rep. 21673	a rogito del Notaio [REDACTED]				
Per il diritto di		proprietà			per la quota di	1 / 1	
		nuda proprietà			per la quota di	/	
		usufrutto			per la quota di	/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Febriciano	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

dal 13/09/2007 al 06/08/2010 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 13/09/2007 rep. 17264	a rogito del Notaio [REDACTED]				
Per il diritto di		proprietà			per la quota di	1 / 1	
		nuda proprietà			per la quota di	/	
		usufrutto			per la quota di	/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Febriciano	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						



Publicazione
ripubblicazione o ripro

dal 06/04/2006 al 13/09/2007 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 06/04/2006 rep. 14917 a rogito del Notaio: [redacted]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	SPOLETO	Febricani	123	1954	7	C/2	85.53 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

dal 04/07/2002 al 06/04/2006 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 04/07/2002 rep. 147033 a rogito del Notaio: [redacted]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Febricani	123	1954	7	C/2	85.53 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

dal 22/02/2002 al 04/07/2002 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di divisione/permuta	del 22/02/2002 rep. 2286/653 a rogito del Notaio: [redacted]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Febricani	123	1954	7	C/2	85.53 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

dal 20/06/1994 al 04/07/2002 per:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003 a rogito del Notaio: [redacted]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1 / 1	
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit.dom.
	Spoleto	Febricani	123	1954	7	C/2	85.53 €
In favore di		[redacted]					
Contro		[redacted]					

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

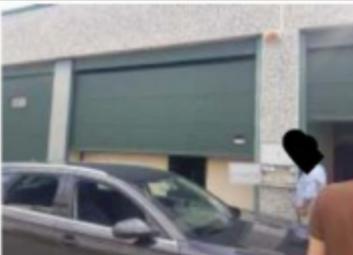
L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:
per la quota dell'intera proprietà 1/1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

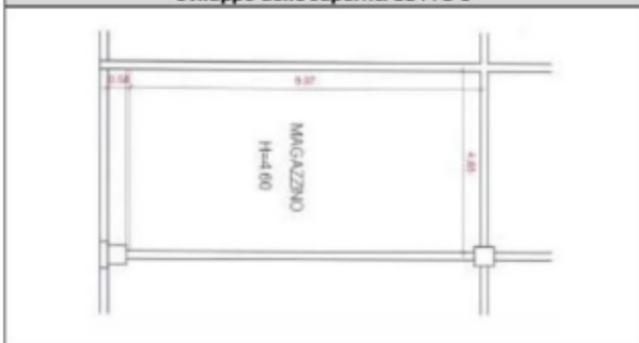
Il caso non si pone per la presente esecuzione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sviluppo delle superfici LOTTO 3



Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. m.	larg. m.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
1	Magazzino Lotto 3			X	=	0,00	
2			9,65	X	4,65	=	44,87
3				X	=	0,00	
4				X	=	0,00	
5				X	=	0,00	
6				X	=	0,00	
7				X	=	0,00	
8				X	=	0,00	
9				X	=	0,00	
10				X	=	0,00	
Sommano superfici coperte						44,87	metri quadrati

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente

650,00 €

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO 3**

Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 3	44,87	650,00 €	29 165,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-2 916,55 €

Valore a base d'asta	25 848,95 €
Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	25 850,00 €
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

- LOTTO 4 DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di

R.G.E. 67/2020

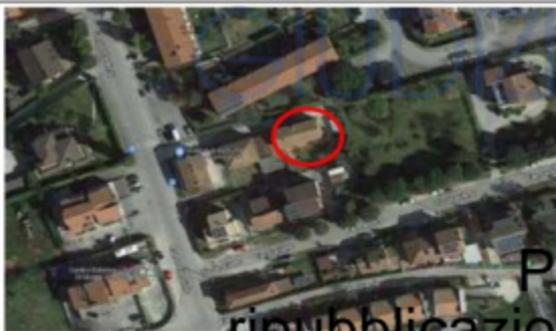
PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**SU:****LOTTO 4****Descrizione del LOTTO 4**

Il lotto 4 è costituito da una porzione di immobile sita al piano terra con destinazione residenziale. Si tratta di un edificio in muratura portante di vecchia edificazione, modificato negli anni, la porzione oggetto della presente esecuzione ha una superficie di circa 80 mq. Sono presenti all'esterno degli accessori che con molta probabilità non sono stati autorizzati, i quali vanno sanati e/o rimossi. L'unità immobiliare si presenta bene, è ben rifinita ed ha una dotazione impiantistica essenziale.

Dati ubicativi generali del LOTTO 4

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddituale decennale
Spoleto	Frat. S. Giacomo Lec. Alzatura	Fabrizio	66	933	1	A/4	102,66 €

Foto satellitare



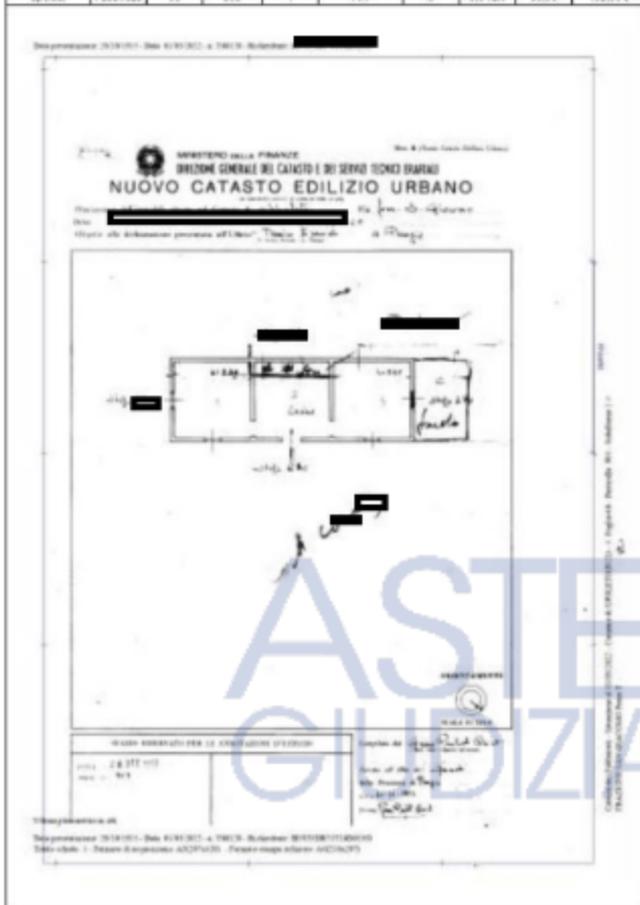
Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Individuazione catastale attuale del LOTTO 4

comune	catasto	folio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Sporio	Fabbricati	05	905	1	A/4	5	5,5	50,00	102,00 €

PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	folio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Sporio	Fabbricati	05	905	1	A/4	5	5,5 vani	50,00	102,00 €

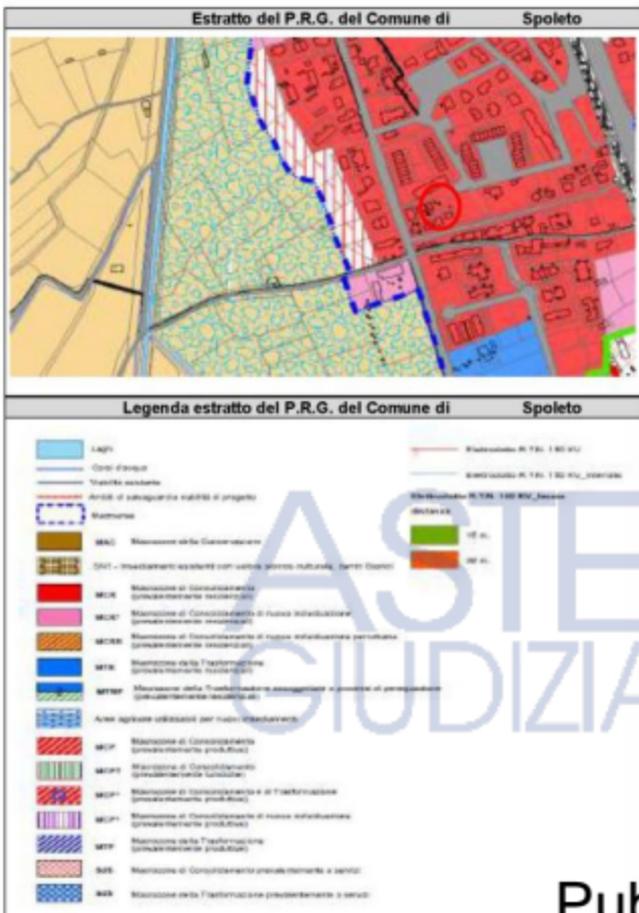


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Diritto e quota pignorati del LOTTO 4

comune	catasto	foglio	particella	subpar.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoleto	Pubblicati	05	905	1	A/4	3	S/S	58,00	102,85 €	
epi		Intestataria/cointestataria			diritto				quota	
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	2
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	2

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 4



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Atto amministrativo	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
	Nota di iscrizione del	02/07/2020	Pre. art.	2031	Pre. art.	1523
Oggetto	Pignoramento					
A favore	2 World Srl					
Contro	[REDACTED]					
b)	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	folio	particella	subalterno	
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4	
	Spoletto	Fabbricati	66	903	1	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	
	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	
Eventuali note						

ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 4

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Concessione edilizia	3437	07/05/1997	
2	Concessione edilizia	10796	03/08/2000	
3	Permesso di costruire	10828	02/10/2003	
4	Permesso di costruire	60520	21/09/2007	
5	Permesso di costruire	46318	06/11/2007	Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Spoleto Fraz. S. Giacomo e in sanatoria la modifica delle divisioni interne e delle aperture sul medesimo edificio.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, tuttavia non risultano in progetto gli accessori esterni adiacenti all'edificio principale che con molta probabilità sono abusivi.

Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi. LOTTO 4

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è necessario però procedere con una sanatoria degli accessori esterni adiacenti all'edificio principale, o per la messa in pristino qualora non siano sanabili.

PIANTA DEL PIANO TERRA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSORI ABUSIVI



Costi di sanatoria o di messa in pristino.

L'eventuale costo della sanatoria oppure della messa in pristino qualora gli accessori non siano sanabili, è stimato in euro 5.500,00.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 4

dal 07/03/2002 all'attualità per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 07/03/2002 rep. 48636					
		a rogito del Notaio [REDACTED]					
Per il diritto di	proprietà	per la quota di	1	/	1		
	nuda proprietà	per la quota di		/			
	usufrutto	per la quota di		/			
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	304	296	4	C/1	532,98 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal 09/05/1975 al 07/03/2002 per:							
X	Successione testamentaria	trascritta il 22/01/1976 al n. 217/171 a Spoleto					
		aperta il 09/05/1975 in morte di [REDACTED]					
Accettazione eredità in caso di successione	X	non presente accettazione eredità					
		accettazione eredità espressa del n.					
		accettazione eredità tacita (superamento del 10 anni)					
		accettazione eredità con beneficio d'inventario					
Per il diritto di	proprietà	per la quota di	1	/	1		
	nuda proprietà	per la quota di		/			
	usufrutto	per la quota di		/			
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rendit. dom.
	Spoleto	Fabbricati	304	296	4	C/1	532,98 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.

Si faccia riferimento a quanto relazionato precedentemente.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

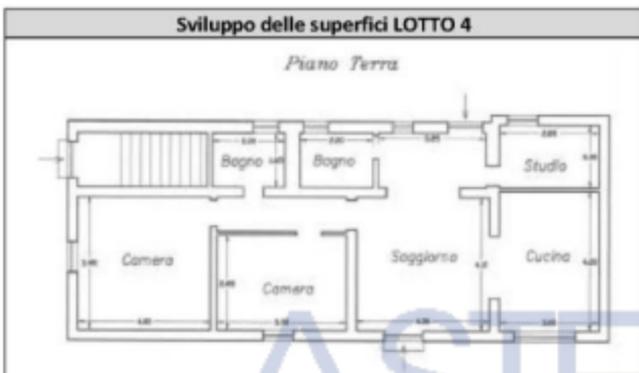
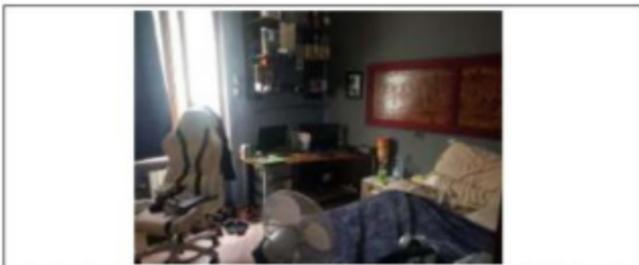


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



GIURIDICARIE.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Superfici coperte							
loc. n.	descrizione	altezza vari	lung. mt.	larg. mt.	superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	lotto 4				=	0,00	
1	Ingresso	2,96	3,25	x	1,65	=	5,16
2			2,20	x	0,35	=	0,77
3	soggiorno	2,96	4,30	x	4,00	=	16,40
4	cucina	2,49	4,20	x	3,00	=	12,60
5	studio		2,85	x	2,00	=	5,70
6	corridoio		4,20	x	1,00	=	4,20
7	camera		3,90	x	2,85	=	11,12
8	camera		4,00	x	3,95	=	15,80
9	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63
10	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63
Sommario superfici coperte						79,21	metri quadrati

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 4

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	750,00 €
--	-----------------

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 4	79,21	750,00 €	59 407,50 €

detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli			-400,00 €
Abbattimento forfetario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore			-5 940,75 €
Detrazione per sanatoria e rimozione degli abusi non sanabili			-5 500,00 €

Valore a base d'asta	47 566,75 €
----------------------	-------------

Valore di 1/1 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato	47 600,00 €
--	--------------------

Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni

Publicazione
ripubblicazione o ripro