

**All'mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Spoleto**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzioni immobiliari N° 21/2017 e N° 187/2017 R.G.E.

Parte ricorrente: Guber s.p.a.

Controparte: OMISSIS

1. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

La sottoscritta Ing. Paola Minchiatti, *OMISSIS*, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A3231, *OMISSIS*

AVENDO RICEVUTO

in data 30/11/2017 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto Dr. Salcerini Simone, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per attività di esperto per la Stima Immobiliare, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. Dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Ing. Paola Minchiatti

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva e analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- Nota di iscrizione a Ruolo del 31/01/2017 dell'Avv. *O M I S S I S*
- Istanza di Vendita depositata dall'Avv. *O M I S S I S* in data 03/03/2017
- Ricevuta deposito Relazione Notarile depositata in data 12/04/2017 da Guber spa
- Deposito nota di trascrizione da parte di Guber spa in data 03/05/2017
- Deposito dell'avviso ai controtitolari (ex art. 599) in data 01/08/2017
- Deposito dell'avviso ai creditori iscritti (ex art. 498) in data 09/08/2017
- Deposito intervento di Agenzia delle entrate in data 16/08/2017
- Provvedimento R.CTU n 117/2017 di Nomina di Esperto C.T.U. (esperta Ing. Paola Minchiatti) per la stima dei Beni Pignorati, che continuamente fissa la data dell'udienza al 24/05/2018
- Atto di riunione al presente procedimento del fascicolo n°187/2017
- Deposito intervento di Intesa San Paolo spa in data 10/11/2017
- Verbale di giuramento dell'esperto del 30 /11/2017 (esperto Ing. Paola Minchiatti; Giudice Dr. Simone Salcerini).
- Concessione 1° proroga al C.T.U. Per deposito perizia (proroga 90 gg)
- Concessione 2° proroga al C.T.U. Per deposito perizia (proroga 30 gg)

Documentazione allegata:

- ALLEGATO 1: pec di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento con relative ricevute di trasmissione
- ALLEGATO 2: visure catastali per immobile
- ALLEGATO 3: estratto di mappa in scala 1:2000
- ALLEGATO 4: inquadramento territoriale ed urbanistico
- ALLEGATO 5: copia degli atti autorizzativi Fg 2 part 931
- ALLEGATO 6: copia certificato di agibilità Fg 2 part 931
- ALLEGATO 7: copia atti autorizzativi Fg 2 part 1472, 1473, 450

3. ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il CTU provvedeva a

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso le visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del Comune di Giano dell'Umbria (PG)
- convocare, tramite pec, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori
- valutare la possibilità di divisione in più lotti di vendita
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Giano dell'Umbria al fine di valutare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico
- redigere una relazione di stima per ogni lotto individuato

4. OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con lettera di incarico del 30/11/2017, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativamente alla completezza della documentazione ricevuta.

In data 25/01/2018 effettua richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Giano dell'Umbria al fine di reperire tutti gli atti autorizzativi che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale (vedi ALLEGATO_5 e ALLEGATO_7).

Successivamente ha dato inizio alle operazioni peritali. È stato fissato un primo sopralluogo in data 18/05/2018 alle ore 9:30, dandone notizia alle parti a mezzo PEC (vedi ALLEGATO_1).

Nei termini fissati il C.T.U. Si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Giano dell'Umbria, frazione Bastardo, via della Repubblica n°3, in cui si collocavano alcune unità sottoposte a pignoramento, per poi spostarsi in via Vernocchi, in cui si individuavano le restanti unità.

In occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico degli ambienti interni del fabbricato e degli accessori esterni, e un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza con le planimetrie catastali e gli atti amministrativi recepiti presso il comune di Giano dell'Umbria.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto inoltre di quanto emerso durante le operazioni peritali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini effettuate.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.IIIa	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
931	7	C/3	U	125 m ²	143 m ²	264,68 euro	5/9 <i>OMISSIS</i> _BENE PERSONALE 4/9 <i>OMISSIS</i> _COMUNIONE DEI BENI
931	9	C/2	1	10 m ²	15 m ²	8,78 euro	5/9 <i>OMISSIS</i> _BENE PERSONALE 4/9 <i>OMISSIS</i> _COMUNIONE DEI BENI
931	13	A/2	2	4 vani	79 m ²	247,90 euro	1000/1000 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1000/1000 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA'
931	14	A/2	2	3 vani	57 m ²	185,92 euro	1000/1000 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1000/1000 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA'
1472	1	A/3	2	6 vani	182 m ²	272,69 euro	2/4 <i>OMISSIS</i> _NUDA PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO
1472	2	C/6	2	18 m ²	22 m ²	28,82 euro	2/4 <i>OMISSIS</i> _NUDA PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO
1473		C/2	1	8 m ²	8 m ²	7,02 euro	2/4 <i>OMISSIS</i> _NUDA PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1/4 <i>OMISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO
450	5	A/2	2	6,5 vani	133 m ²	402,84 euro	<i>OMISSIS</i> _NUDA PROPRIETA' 1/2 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO 1/2 <i>OMISSIS</i> _USUFRUTTO

6. SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetti di pignoramento possono essere suddivisi in 5 lotti distinti:

- **LOTTO 1**

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
931	7	C/3	U	125 m ²	143 m ²	264,68 euro	5/9 <i>O MISSIS</i> _BENE PERSONALE 4/9 <i>O MISSIS</i> _COMUNIONE DEI BENI
931	9	C/2	1	10 m ²	15 m ²	8,78 euro	5/9 <i>O MISSIS</i> _BENE PERSONALE 4/9 <i>O MISSIS</i> _COMUNIONE DEI BENI

- **LOTTO 2**

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
931	13	A/2	2	4 vani	79 m ²	247,90 euro	1000/1000 <i>O MISSIS</i> _USUFRUTTO 1000/1000 <i>O MISSIS</i> _PROPRIETA'

- **LOTTO 3**

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
931	14	A/2	2	3 vani	57 m ²	185,92 euro	1000/1000 <i>O MISSIS</i> _USUFRUTTO 1000/1000 <i>O MISSIS</i> _PROPRIETA'

- **LOTTO 4**

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
1472	1	A/3	2	6 vani	182 m ²	272,69 euro	2/4 <i>O MISSIS</i> _NUDA PROPRIETA' 1/4 <i>O MISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>O MISSIS</i> _USUFRUTTO 1/4 <i>O MISSIS</i> _PROPRIETA' 1/4 <i>O MISSIS</i> _USUFRUTTO
1472	2	C/6	2	18 m ²	22 m ²	28,82 euro	2/4 <i>O MISSIS</i> _NUDA PROPRIETA'

							1/4 OMISSIS_PROPRIETA'
							1/4 OMISSIS_USUFRUTTO
							1/4 OMISSIS_PROPRIETA'
							1/4 OMISSIS_USUFRUTTO

• **LOTTO 5**

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria							
Part.IIIa	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Proprietà
1473		C/2	1	8 m ²	8 m ²	7,02 euro	2/4 OMISSIS_NUDA PROPRIETA' 1/4 OMISSIS_PROPRIETA' 1/4 OMISSIS_USUFRUTTO 1/4 OMISSIS_PROPRIETA' 1/4 OMISSIS_USUFRUTTO
450	5	A/2	2	6,5 vani	133 m ²	402,84 euro	OMISSIS_NUDA PROPRIETA' 1/2 OMISSIS_USUFRUTTO 1/2 OMISSIS_USUFRUTTO

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

• **LOTTO 1**

○ **DATI CATASTALI**

Il primo lotto è costituito da due particelle individuate al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio n° 2, particelle n° 931 sub. 7 e 931 sub. 9. È costituito da un negozio posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con annesso magazzino al piano seminterrato, in via Olindo Vernocchi, località Bastardo (PG). (vedi ALLEGATO_5)

○ **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, le due particelle, che individuano due porzioni di uno stesso fabbricato, ricadono all'interno del Piano Regolatore generale del Comune di Giano dell'Umbria, Variante di adeguamento al PTCP, in zona "B4"; tali zone rappresentano gli *"insediamenti esistenti di completamento "B" ad alta densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti per i quali è presente un grado di attuazione superiore all'80% e quelli che, per loro ubicazione e caratteristiche particolari, non necessitano di controllo sia in termini di compatibilità ambientale degli insediamenti, sia di densità edilizia, essendo già interessati da fenomeni di tipo intensivo ed ubicate in aree prive di qualunque tipo di vincolo"* (vd. art.26 NTA

PRG) (vedi_ALLEGATO_4).

○ **DESCRIZIONE**

Il negozio si trova al piano terra di un fabbricato di recente ristrutturazione (Intervento di ristrutturazione edilizia e riqualificazione architettonica del complesso autorizzata con Permesso di Costruire n° 2000 del 18/01/2012, pratica edilizia n° 2699_ vedi ALLEGATO _5) e si affaccia su via Olindo Verocchi con una vetrata di tipo commerciale. Internamente il locale è attualmente utilizzato come deposito/esposizione di oggetti usati.



Figura 1 Vista esterna negozio fg. 2 part. 931 sub. 7

Internamente il locale presenta alcune partizioni e la dislocazione del servizio igienico che non è conforme con quanto riportato nel progetto depositato presso il Comune di Giano dell'Umbria.



Figura 2 Magazzino fg. 2 part. 931 sub. 7

L'impianto elettrico è esterno, è presente l'impianto idricosanitario all'interno del servizio igienico, mentre non è presente l'impianto termico.

A servizio del locale commerciale, non accessibile in maniera interna ai locali, ma estraniante, si ha un magazzino posto al livello seminterrato.

- **STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali sono stati oggetto di recentissima ristrutturazione, che però non è stata completata. Risultano infatti quasi completamente assenti le finiture, l'impianto elettrico è stato realizzato esternamente e non è presente l'impianto di riscaldamento.

- **URBANIZZAZIONI**

L'edificio è servito dall'acquedotto pubblico e dalla linea elettrica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla fognatura comunale.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Particella	Parte	Superficie m2	Coff.	Superficie omogenizzata m2
Fg. 2 part. 931 sub. 7	Negozi	123,35	1	123,35
	WC	4,31	1	4,31
	Balcone	12,17	0,35	4,26
Fg. 2 part. 931 sub. 9	Fondo	5,24	0,25	1,31
	L.T.	5,14	0,25	1,28
TOTALE				134,52

Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo delle fondellature e il 50% delle murature portanti.

- **TITOLI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in cui si colloca la proprietà che costituisce il lotto n° 1 è stato oggetto di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione architettonica, autorizzata con Permesso di Costruire n° 2000, rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria il 18/01/2012 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013.

- **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Nonostante la presenza dei dovuti titoli abilitativi, si evidenzia che il bagno presenta una collocazione differente da quella indicata negli elaborati progettuali ed inoltre le opere di finitura non risultano completate.

- **STATO DI OCCUPAZIONE**

Le unità ricomprese nel lotto 1 sono al momento utilizzate dalla proprietà come esposizione di oggetti riconducibili al mercato dell'usato.

- **VINCOLI**

Non ci sono particolari vincoli.

- **LOTTO 2**

- **DATI CATASTALI**

Il secondo lotto è costituito da una particella individuate al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio n° 2, particelle n° 931 sub. 13. È costituito da un appartamento posto al piano primo, in via Olindo Vernocchi località Bastardo (PG) (vedi ALLEGATO_5).



Figura 3 Vista esterna fg. 2 part. 931 sub. 13

- **SITUAZIONE URBANBISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, la particella individua una proprietà che appartiene allo stesso fabbricato di cui al LOTTO 1, il quale ricade all'interno del Piano Regolatore generale del Comune di Giano dell'Umbria, Variante di adeguamento al PTCP, in zona "B4"; tali zone rappresentano gli *"insediamenti esistenti di completamente "B" ad alta densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti per i quali è presente un grado di attuazione superiore all'80% e quelli che, per loro ubicazione e caratteristiche particolari, non necessitano di controllo sia in termini di compatibilità ambientale degli insediamenti, sia di densità edilizia, essendo già interessati da fenomeni di tipo intensivo ed ubicate in aree prive di qualunque tipo di vincolo"* (vd. art.26 NTA PRG) (vedi_ALLEGATO_4).

- **DESCRIZIONE**

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato di cui al LOTTO 1 di recente ristrutturazione. Internamente il locale è attualmente utilizzato come abitazione.



Figura 4 Appartamento fg. 2 part. 931 sub. 13

Il fabbricato in cui si trova l'unità abitativa è stato interessato da un importante intervento di ristrutturazione (autorizzato con Permesso di Costruire n° 2000 del 18/01/2018 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013) che ha previsto la totale demolizione del secondo piano e realizzazione di un nuovo tetto a padiglione, che costituisce la copertura anche dell'unità abitativa oggetto di analisi. L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina soggiorno e un disimpegno che mette in comunicazione il locale giorno con due camere e un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone ad uso esclusivo. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio doppio vetro a taglio termico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano. Gli impianti elettrico e termoidraulico sono di recente realizzazione e adeguati alle vigenti normative.

○ **STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali sono stati oggetto di recentissima ristrutturazione, e si trovano in ottimo stato di conservazione.



Figura 5 Appartamento fg. 2 part. 931 sub. 13

- **URBANIZZAZIONI**

L'edificio è servito dall'acquedotto pubblico e dalla linea elettrica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla fognatura comunale. Per quanto riguarda il riscaldamento il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione di metano.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Particella	Parte	Superficie m2	Coff.	Sup. omogen. m2	
Fg. 2 part. 931 sub. 13	Ingresso	1,63	1	1,63	
	Cucina-soggiorno	29,76	1	29,76	
	Corridoio	3,27	1	3,27	
	Bagno	6,25	1	6,25	
	Camera	10,18	1	10,18	
	Camera	16,70	1	16,70	
	Balcone	8,20	0,35	2,87	
TOTALE				70,64	

Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo delle fondellature e il 50% delle murature portanti.

- **TITOLI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in cui si colloca la proprietà che costituisce il lotto n° 2 è stato oggetto di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione architettonica, autorizzata con Permesso di Costruire n° 2000, rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria il 18/01/2012 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013.

- **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare risulta conforme con quanto autorizzato con Permesso di Costruire n° 2000, rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria il 18/01/2012 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013. L'appartamento è inoltre dotato di Certificato di Agibilità del 25/06/2013 (vedi ALLEGATO_6)

- **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta al momento regolarmente affittata.

- **VINCOLI**

Non ci sono particolari vincoli.

- **LOTTO 3**

- **DATI CATASTALI**

Il terzo lotto è costituito da una particella individuate al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio n° 2, particelle n° 931 sub. 14. È costituito da un appartamento posto al piano primo, in via Olindo Vernocchi, località Bastardo (PG), adiacente all'appartamento che costituisce il LOTTO 2.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, la particella individua una proprietà che appartiene allo stesso fabbricato di cui al LOTTO 1 e al LOTTO 2, il quale ricade all'interno del Piano Regolatore generale del Comune di Giano dell'Umbria, Variante di adeguamento al PTCP, in zona "B4"; tali zone rappresentano gli *"insediamenti esistenti di completamento "B" ad alta densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti per i quali è presente un grado di attuazione superiore all'80% e quelli che, per loro ubicazione e caratteristiche particolari, non necessitano di controllo sia in termini di compatibilità ambientale degli insediamenti, sia di densità edilizia, essendo già interessati da fenomeni di tipo intensivo ed ubicate in aree prive di qualunque tipo di vincolo"*

(vd. art.26 NTA PRG) (vedi_ALLEGATO_4).

- **DESCRIZIONE**

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato di cui al LOTTO 1 e al LOTTO 2 di recente ristrutturazione. Internamente il locale è attualmente utilizzato come abitazione.



Figura 6 Appartamento fg. 2 part. 931 sub. 14

Il fabbricato in cui si trova l'unità abitativa è stato interessato da un importante intervento di ristrutturazione (autorizzato con Permesso di Costruire n° 2000 del 18/01/2018 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013) che ha previsto la totale demolizione del secondo piano e realizzazione di un nuovo tetto a padiglione, che costituisce la copertura anche dell'unità abitativa oggetto di analisi. L'appartamento è costituito da una cucina soggiorno, una camera ed un bagno.; la zona notte e la zona giorno sono messe in comunicazione attraverso una zona filtro. L'unità abitativa è inoltre dotata di una terrazza ad uso esclusivo. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio doppio vetro a taglio termico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano. Gli impianti elettrico e termoidraulico sono di recente realizzazione e adeguati alle vigenti normative.

- **STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali sono stati oggetto di recentissima ristrutturazione, e si trovano in ottimo stato di conservazione.



Figura 7 Appartamento fg. 2 part. 931 sub. 14

- **URBANIZZAZIONI**

L'edificio è servito dall'acquedotto pubblico e dalla linea elettrica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla fognatura comunale. Per quanto riguarda il riscaldamento il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione di metano.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Particella	Parte	Superficie m2	Coff.	Sup. omogen. m2	
Fg. 2 part. 931 sub. 14	Cucina-soggiorno	25,99	1	25,99	
	Camera	14,69	1	14,69	
	Disimpegno	1,33	1	1,33	
	Bagno	5,94	1	5,94	
	Terrazza	12,17	0,35	4,26	
TOTALE				52,21	

Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo delle fondellature e il 50% delle murature portanti.

- **TITOLI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in cui si colloca la proprietà che costituisce il LOTTO n° 3, in cui si collocano anche il LOTTO n°1 e il LOTTO n°2, è stato oggetto di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione architettonica, autorizzata con Permesso di Costruire n° 2000, rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria il 18/01/2012 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013.

- **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare risulta conforme con quanto autorizzato con Permesso di Costruire n° 2000, rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria il 18/01/2012 e successiva Segnalazione Di Inizia attività n° 64 dell'11704/2013. L'appartamento è inoltre dotato di Certificato di Agibilità del 25/06/2013 (vedi ALLEGATO_6)

- **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta al momento regolarmente affittata.

- **VINCOLI**

Non ci sono particolari vincoli.

- **LOTTO 4**

- **DATI CATASTALI**

Il quarto lotto è costituito da due particella individuate al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio n° 2, particelle n° 1472 sub. 1 e sub. 2. Le due particelle individuano una porzione di fabbricato, parte del piano terra e il livello seminterrato, che affaccia su via della Repubblica n° 3, località Bastardo (PG).

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, le particella individuano una porzione di un fabbricato che ricade all'interno del Piano Regolatore generale del Comune di Giano dell'Umbria, Variante di adeguamento al PTCP, in zona "B4"; tali zone rappresentano gli *"insediamenti esistenti di completamento "B" ad alta densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti per i quali è presente un grado di attuazione superiore all'80% e quelli che, per loro ubicazione e caratteristiche particolari, non necessitano di controllo sia in termini di compatibilità ambientale degli insediamenti, sia di densità edilizia , essendo già interessati da fenomeni di tipo intensivo ed ubicate in aree prive di qualunque tipo di vincolo"* (vd. art.26 NTA PRG) (vedi_ALLEGATO_4).

- **DESCRIZIONE**

Il lotto individua una porzione del fabbricato in Via della Repubblica n° 3. Le particelle comprese nel lotto n° 4 individuano una porzione dell'unità abitativa posta al piano terra, locali a livello seminterrato e un garage.



Figura 8 Vista esterna fabbricato in via della Repubblica n°3

Va evidenziato che la restante porzione del fabbricato al piano terra, che costituisce completamente dell'unità abitativa, è di altra proprietà e non soggetta a pignoramento.

O M I S S I S

Il lotto è costituito da una cucina soggiorno, una zona pranzo, un disimpegno, un bagno e due portici coperti al piano terra, un fondo con cantina, wc e dispensa al piano interrato (Fig. 2 part 1472 sub 1) i due livelli sono messi in comunicazione tramite una scala che si sviluppa dal disimpegno al piano terra per sbarcare nella cantina del seminterrato. Il lotto si completa con il garage (Fig. 2 part 1472 sub 1) adiacente al fondo, al quale si accede solo esternamente.

O M I S S I S



Figura 11 Vista interna locale disimpegno_ Fg. 2 part 1472 sub 1

I locali al piano terra, soggiorno cucina, pranzo, disimpegno e wc, presentano finiture di ottima qualità, quali portoncino blindato pavimento in parquet, serramenti doppio vetro taglio termico; i due portici esterni risultano coperti e pavimentati.



Figura 12 Vista portico posteriore_ Fg. 2 part 1472 sub 1

L'impianto termico della zona giorno (quella compresa nel LOTTO n°4) è indipendente da quello della zona notte (altra proprietà). L'impianto elettrico, realizzato contestualmente alla

ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n°918 del 11/11/1987, è conforme alle normative in vigore all'epoca.

Al piano seminterrato si trovano il locale dispensa, cantina, su cui sbarca la scala e il fondo con annesso wc.



Figura 13 Vista ingresso esterno locale fondo_ Fg. 2 part 1472 sub 1

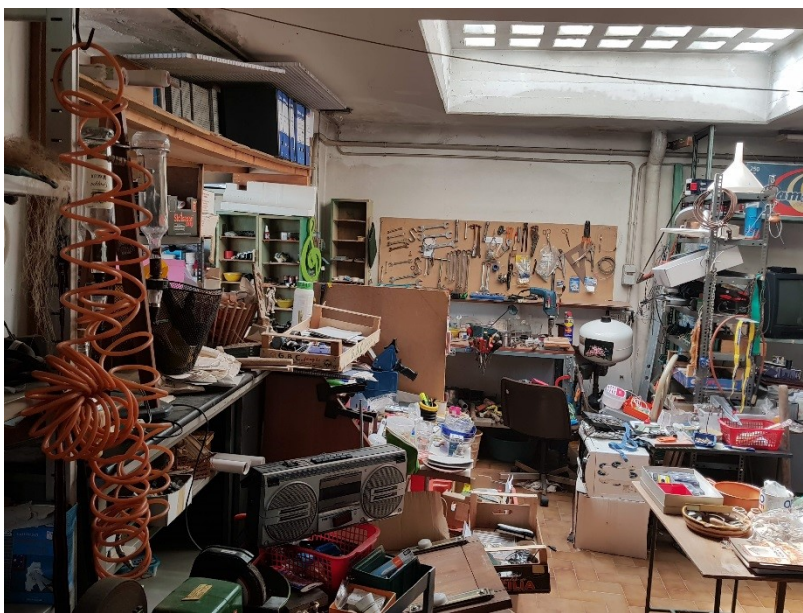


Figura 14 Vista locale fondo_ Fg. 2 part 1472 sub 1

I locali, intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazione in gres porcellanato, impianto elettrico con canaline esterne, infissi con vetro singolo in metallo. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Adiacente ai locali fondo, accessibile solo esternamente si trova il garage, (Fg. 2 part 1472 sub 2).



Figura 15 Accesso al locale garage_Fg. 2 part 1472 sub 2

Il locale, intonacato e tinteggiato, presenta pavimentazione in gres porcellanato, impianto elettrico con canaline esterne, porta di accesso basculante in metallo.

- **STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali si trovano in buono stato di conservazione. I locali al livello seminterrato non evidenziano particolari problematiche legate all'umidità.

- **URBANIZZAZIONI**

L'edificio è servito dall'acquedotto pubblico e dalla linea elettrica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla fognatura comunale. Per quanto riguarda il riscaldamento il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione di metano.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Particella	Parte	Sup. m2	Coff.	Sup. omogen. m2
Fig. 2 part. 1472 sub. 1	Pranzo soggiorno (PT)	42,72	1	42,72
	Tinello (PT)	28,31	1	28,31
	Disimpegno (PT)	11,72	1	11,72
	Bagno (PT)	2,73	1	2,73
	Scale (PT)	2,66	1	2,66
	Portico fronte strada (PT)	7,34	0,35	2,57
	Portico posteriore (PT)	9,50	0,35	3,33
	Dispensa (SEMINT)	7,55	0,6	4,53
	Cantina (SEMINT)	24,49	0,6	14,69
	Fondo (SEMINT)	117,13	0,6	70,28
	Bagno (SEMINT)	3,70	0,6	2,22
Fig. 2 part. 1472 sub. 2	Garage (SEMINT)	21,36	0,5	10,68
TOTALE				98,56

Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo delle fondellature e il 50% delle murature portanti.

○ **TITOLI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in cui si trovano le proprietà è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento come da concessione edilizia n°918 del 11/11/1987. Tuttavia poiché alcune opere erano state realizzate in difformità da quanto autorizzato, è stato Richiesto Permesso di Costruire in Sanatoria, prat. N° 2619 del 21/09/2009 (vedi ALLEGATO_7); tale difformità consisteva essenzialmente nella realizzazione di un ampliamento di maggiori dimensioni rispetto a quelle previste dal progetto nella zona sud est dell'edificio; con un incremento di superficie utile pari a 23,72 m² e una variazione di destinazione d'uso di 6,70 m².

○ **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare risulta conforme con quanto autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria, prat. N° 2619 del 21/09/2009. (vedi ALLEGATO_7)

○ **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta al momento abitata dalle comproprietarie *OMISSIS*, che sono titolari dell'usufrutto della porzione di proprietà di *OMISSIS*, e da *OMISSIS*. Le stesse risultano proprietarie inoltre della porzione di proprietà non oggetto di pignoramento che completa l'unità abitativa, censita al catasto del fabbricato del Comune di Giano dell'Umbria al fig.2 part. 450 sub. 6.

○ **VINCOLI**

Non ci sono particolari vincoli.

- **LOTTO 5**

- **DATI CATASTALI**

Il quinto lotto è costituito da due particelle individuate al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio n° 2, particelle n° 1473 e n° 450 sub. 5. Le due particelle individuano l'unità residenziale posta al primo piano del fabbricato, che affaccia su via della Repubblica n° 3, località Bastardo (PG) di cui al LOTTO n°4 e la scala esterna di accesso allo stesso.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, le particella individuano una porzione di un fabbricato che ricade all'interno del Piano Regolatore generale del Comune di Giano dell'Umbria, Variante di adeguamento al PTCP, in zona "B4"; tali zone rappresentano gli *"insediamenti esistenti di completamento "B" ad alta densità edilizia; rientrano in tali zone gli ambiti per i quali è presente un grado di attuazione superiore all'80% e quelli che, per loro ubicazione e caratteristiche particolari, non necessitano di controllo sia in termini di compatibilità ambientale degli insediamenti, sia di densità edilizia , essendo già interessati da fenomeni di tipo intensivo ed ubicate in aree prive di qualunque tipo di vincolo"* (vd. art.26 NTA PRG) (vedi_ALLEGATO_4).



Figura 16 Vista esterna fabbricato in via della Repubblica n°3

- **DESCRIZIONE**

Il lotto individua una porzione del fabbricato in Via della Repubblica n° 3, lo stesso n cui s collocano le particelle che costituiscono il LOTTO n°4. Le particelle comprese nel LOTTO n° 5 individuano una unità abitativa posta al piano primo e scala di accesso esterna al fabbricato.



Figura 17 Vista interna corridoio_ Fig. 2 part 450 sub 5

Il lotto è costituito da studio, cucina, soggiorno, corridoio due camere, bagno, ripostiglio e due balconi (Fig. 2 part 450 sub 2); il lotto si completa con la scala indipendente di accesso al primo piano (Fig. 2 part 1473).



Figura 18 Vista interna cucina_ Fig. 2 part 450 sub 5

È dotato di impianto termico autonomo. L'impianto elettrico, realizzato contestualmente alla ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n°918 del 11/11/1987, è conforme alle normative in vigore all'epoca.

- **STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I locali si trovano in buono stato di conservazione.

- **URBANIZZAZIONI**

L'edificio è servito dall'acquedotto pubblico e dalla linea elettrica. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla fognatura comunale. Per quanto riguarda il riscaldamento il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione di metano.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Particella	Parte	Sup. m2	Coff.	Sup. omogen. m2
Fg. 2 part. 450 sub. 5	Balcone	9,14	0,35	3,20
	Camera	19,01	1	19,01
	Ripostiglio	4,83	1	4,83
	Bagno	6,41	1	6,41
	Camera	19,01	1	19,01
	Soggiorno	27,38	1	27,38
	Cucina	17,22	1	17,22
	Studio	9,74	1	9,74
	Corridoio	18,19	1	18,19
	Balcone	11,12	0,35	3,89
Fg. 2 part. 1473	Scala	8,00	1	8,00
TOTALE				136,87

Il calcolo delle superfici è stato effettuato al lordo delle fondellature e il 50% delle murature portanti.

○ **TITOLI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in cui si trovano le proprietà è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento come da concessione edilizia n°918 del 11/11/1987. È stato successivamente richiesto Permesso di Costruire in Sanatoria, part. N° 2619 del 21/09/2009 (vedi ALLEGATO_7) che riporta sia nello stato autorizzato che in quello realizzato la situazione effettivamente rilevata in loco, in quanto gli abusi da sanare non riguardavano il piano primo su cui si trovano i locali individuati dalla particella 450 sub 5.

○ **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare risulta conforme con quanto autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria, prat. N° 2619 del 21/09/2009. (vedi ALLEGATO_7)

○ **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta al momento utilizzata dalle usufruttuarie (relativamente alla proprietà individuata al fg.2 part 450 sub 5) e comproprietarie e usufruttuarie (relativamente alla proprietà individuata al fg.2 part 1473) *O MISSIS* e *O MISSIS*, che sono titolari dell'usufrutto della porzione di proprietà di *O MISSIS*, e da *O MISSIS*.

○ **VINCOLI**

Non ci sono particolari vincoli.

8. RELAZIONE DI STIMA

Nello scegliere il criterio di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno, data la tipologia del fabbricato, considerare due metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia e utilizzo e per generale stato di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato. Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo". Per la realtà immobiliare italiana la definizione di valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agisce con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".
Relativamente al fabbricato oggetto di stima è stato preso come riferimento il listino immobiliare III trimestre 2018 della Camera di Commercio di Perugia, località assimilabile a quella di Bastardo.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio e li suddivide per aree geografiche.

CRITERIO DI STIMA N° 1

Si riporta il Listino immobiliare IV trimestre 2017 della Camera di Commercio di Perugia, relativamente a zone assimilabili a quella di Bastardo.

		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	800	1.100	700	900	400	600
	Semiperiferia	900	1.300	750	1.000	600	800	400	600
	Periferia	900	1.200	700	850	600	750	400	500
	Zona agricola	850	1.000	700	900	400	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	800				1.400			
	Semiperiferia	800				1.500			
	Periferia	800				1.100			

▪ LOTTO 1

Per quanto riguarda il negozio, si prende in considerazione il valore minimo riferito alla semiperiferia, riducendolo del 5% in quanto mancano alcune finiture.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Negozi	123,35	1	123,35	760	93746
WC	4,31	1	4,31	760	3275,6
Balcone	12,17	0,35	4,26	760	3237,22
Fondo	5,24	0,25	1,31	760	995,6
LT	5,14	0,25	1,29	760	976,6
				Euro	102231

La stima di mercato del lotto uno in base al primo metodo di stima è pari a **102'200,00 euro** circa.

▪ LOTTO 2

Per l'appartamento in oggetto si considera quindi un valore al valore medio in zona semiperiferica.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di

pertinenza e degli accessori.

<i>Parte</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coff.</i>	<i>Sup. omogen.</i>	<i>Val. di mercato</i>	<i>Euro</i>
Ingresso	1,63	1	1,63	875	1424,5
Cucina	29,76	1	29,76	875	26035,63
Corridoio	3,27	1	3,27	875	2858,625
Bagno	6,25	1	6,25	875	5467
Camera	10,18	1	10,18	875	8903,125
Camera	16,70	1	16,70	875	14610,75
Balcone	8,20	0,35	2,87	875	2509,719
				Euro	61809,34

La stima di mercato del lotto due in base al primo metodo di stima è pari a **61'800,00 euro** circa.

▪ LOTTO 3

Per l'appartamento in oggetto si considera quindi un valore al metro quadro pari al valore medio in zona semiperiferica.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

<i>Parte</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coff.</i>	<i>Sup. omogen.</i>	<i>Val. di mercato</i>	<i>Euro</i>
Cucina-soggiorno	25,99	1	25,99	875	22743,88
Camera	14,69	1	14,69	875	12849,38
Disimpegno	1,33	1	1,33	875	1164,625
Bagno	5,94	1	5,94	875	5197,5
Terrazza	12,17	0,35	4,26	875	3725,838
				Euro	45681,21

La stima di mercato del lotto tre in base al primo metodo di stima è pari a **45'700,00 euro** circa.

▪ LOTTO 4

La porzione di villa in oggetto è in ottimo stato di conservazione e presenta finiture di pregio, si considera quindi un valore al metro quadro pari al 90% del valore massimo per abitazioni in zona semiperiferica, tenendo conto della parzializzazione dell'unità abitativa che caratterizza il lotto.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Pranzo soggiorno (PT)	42,72	1	42,72	900	38451,6
Tinello (PT)	28,31	1	28,31	900	25482,6
Disimpegno (PT)	11,72	1	11,72	900	10543,5
Bagno (PT)	2,73	1	2,73	900	2455,2
Scale (PT)	2,66	1	2,66	900	2395,8
Portico fronte strada (PT)	7,34	0,35	2,57	900	2311,16
Portico posteriore (PT)	9,50	0,35	3,33	900	2992,5
Dispensa (SEMINT)	7,55	0,6	4,53	900	4074,84
Cantina (SEMINT)	24,49	0,6	14,69	900	13222,4
Fondo (SEMINT)	117,13	0,6	70,28	900	63249,1
Bagno (SEMINT)	3,70	0,6	2,22	900	1995,84
Garage (SEMINT)	21,36	0,5	10,68	900	9612,9
				Euro	176787

La stima di mercato del lotto quattro in base al primo metodo di stima è pari a **176'800,00 euro** circa.

▪ LOTTO 5

La porzione di villa in oggetto è in ottimo stato di conservazione e presenta finiture di pregio, si considera quindi un valore al metro quadro pari al valore massimo per abitazioni in zona semiperiferica.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Balcone	9,14	0,35	3,20	1000	3199
Camera	19,01	1	19,01	1000	19005
Ripostiglio	4,83	1	4,83	1000	4830
Bagno	6,41	1	6,41	1000	6405
Camera	19,01	1	19,01	1000	19005
Soggiorno	27,38	1	27,38	1000	27384
Cucina	17,22	1	17,22	1000	17220
Studio	9,74	1	9,74	1000	9744
Corridoio	18,19	1	18,19	1000	18186
Balcone	11,12	0,35	3,89	1000	3892
Scala	8,00	1	8,00	1000	8000
				Euro	136870

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è pari a **136'900,00 euro** circa.

CRITERIO DI STIMA N° 2

Si considerano i dati reperiti attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Relativamente Comune di Giano dell'Umbria, frazione Bastardo, codice di zona E1, microzona catastale n 1, tipologia prevalente abitazioni civili, per il 2° semestre del 2017, l'OMI riporta i seguenti valori

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	830	L	2,4	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	810	L	2,1	2,7	L
Box	NORMALE	330	455	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1050	L	2,6	3,4	L

Per quanto riguarda i negozi l'OMI per la medesima zona indica un valore che va dagli 860 ai 1050 euro per condizioni normali di stato conservativo.

▪ LOTTO 1

Poiché il negozio manca di alcune finiture, si considera come valore il 90% del minimo indicato dall' OMI.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Negozi	123,35	1	123,35	774	95472,9
WC	4,31	1	4,31	774	3335,94
Balcone	12,17	0,35	4,26	774	3296,853
Fondo	5,24	0,25	1,31	774	1013,94
LT	5,14	0,25	1,29	774	994,59
				Euro	104114,2

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è apri a

104'100,00 euro circa.

▪ LOTTO 2

L'appartamento in oggetto è di recente ristrutturazione, si considera quindi un valore al metro quadro pari al valore massimo riportato per le abitazioni civili.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Ingresso	1,63	1	1,63	830	1351,24
Cucina	29,76	1	29,76	830	24696,65
Corridoio	3,27	1	3,27	830	2711,61
Bagno	6,25	1	6,25	830	5185,84
Camera	10,18	1	10,18	830	8445,25
Camera	16,70	1	16,70	830	13859,34
Balcone	8,20	0,35	2,87	830	2380,648
				Euro	58630,58

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è pari a **58'600,00 euro** circa.

▪ LOTTO 3

L'appartamento in oggetto è di recente ristrutturazione, si considera quindi un valore al metro quadro pari al valore massimo riportato per le abitazioni civili. Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Cucina-soggiorno	25,99	1	25,99	830	21574,19
Camera	14,69	1	14,69	830	12188,55
Disimpegno	1,33	1	1,33	830	1104,73
Bagno	5,94	1	5,94	830	4930,2
Terrazza	12,17	0,35	4,26	830	3534,223
				Euro	43331,89

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è pari a **43'300,00 euro** circa.

▪ LOTTO 4

La porzione di villa in oggetto è in ottimo stato di conservazione e presenta finiture di pregio, si considera quindi un valore al metro quadro pari al 90% del valore massimo riportato per ville e villini, tenendo conto della presenza di altre proprietà. Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Parte	Sup.	Coff.	Sup. omogen.	Val. di mercato	Euro
Pranzo soggiorno (PT)	42,72	1	42,72	945	40374,2
Tinello (PT)	28,31	1	28,31	945	26756,7
Disimpegno (PT)	11,72	1	11,72	945	11070,7
Bagno (PT)	2,73	1	2,73	945	2577,96
Scale (PT)	2,66	1	2,66	945	2515,59
Portico fronte strada (PT)	7,34	0,35	2,57	945	2426,71
Portico posteriore (PT)	9,50	0,35	3,33	945	3142,13
Dispensa (SEMINT)	7,55	0,6	4,53	945	4278,58
Cantina (SEMINT)	24,49	0,6	14,69	945	13883,6
Fondo (SEMINT)	117,13	0,6	70,28	945	66411,6
Bagno (SEMINT)	3,70	0,6	2,22	945	2095,63
Garage (SEMINT)	21,36	0,5	10,68	945	10093,5
				Euro	185627

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è pari a
185'600,00 euro circa.

▪ LOTTO 5

La porzione di villa in oggetto è in ottimo stato di conservazione e presenta finiture di pregio, si considera quindi un valore al metro quadro pari al 90% del valore massimo riportato per ville e villini, tenendo conto della presenza di altre proprietà.

Nella determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto della corte di pertinenza e degli accessori.

Balcone	9,14	0,35	3,20	945	3023,055
Camera	19,01	1	19,01	945	17959,73
Ripostiglio	4,83	1	4,83	945	4564,35
Bagno	6,41	1	6,41	945	6052,725
Camera	19,01	1	19,01	945	17959,73
Soggiorno	27,38	1	27,38	945	25877,88
Cucina	17,22	1	17,22	945	16272,9
Studio	9,74	1	9,74	945	9208,08
Corridoio	18,19	1	18,19	945	17185,77
Balcone	11,12	0,35	3,89	945	3677,94
Scala	8,00	1	8,00	945	7560
				Euro	121782,2

La stima di mercato del lotto due in base al secondo metodo di stima è pari a
129'300,00 euro circa.

9. CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante criteri della stima sopra descritti, si ha

Lotto	Particelle	Criterio di stima n° 1 (Euro)	Criterio di stima n° 2 (Euro)	Valore Medio (Euro)
N° 1	Fg.2 Part 931 sub 7 Fg.2 part 931 sub 9	102.200,00	104.100,00	103.150,00
N° 2	Fg.2 Part 931 sub 13	61.800,00	58.600,00	60.200,00
N° 3	Fg.2 Part 931 sub 14	45.700,00	43.300,00	44.500,00
N° 4	Fg.2 Part 1472 sub 1 Fg.2 Part 1472 sub 2	176.800,00	185.600,00	181.200,00
N° 5	Fg.2 Part 1473 Fg.2 Part 450 sub 5	136.900,00	129.300,00	133.100,00

Data la stima del valore di ogni di ogni singolo lotto andiamo consideriamo le proprietà

- **LOTTO 1**

Il negozio con annesso fondo ubicato in via Olindo Rocchi, località Bastardo (PG), il cui valore stimato è di **103.150,00 euro**, risulta essere solo per **5/9 di esclusiva proprietà di OMISSIS**, mentre i **restanti 4/9 appartengono a OMISSIS in comunione dei beni**. Ne consegue che il valore dell'immobile soggetto a pignoramento e riconducibile per **7/9 (77,78%) a OMISSIS**.

- **LOTTO 2**

L'appartamento ubicato in via Olindo Rocchi, località Bastardo (PG), il cui valore stimato è di **60.200,00 euro**, risulta essere di **proprietà di OMISSIS**, con usufrutto di **OMISSIS**, entrambi citati nel presente pignoramento in quanto responsabili in solido.

- **LOTTO 3**

L'appartamento ubicato in via Olindo Rocchi, località Bastardo (PG), il cui valore stimato è di **44.500,00 euro**, risulta essere di **proprietà di OMISSIS**, con usufrutto di **OMISSIS**, entrambi citati nel presente pignoramento in quanto responsabili in solido.

- **LOTTO 4**

Le proprietà individuate al lotto 4, che costituiscono porzione di una unità abitativa di proprietà *OMISSIS*, risultano per 1/4 di proprietà della stessa *OMISSIS* e per 1/4 della *OMISSIS*. I restanti 2/4 sono nuda proprietà della contesta *OMISSIS*, mentre l'usufrutto resta alle comproprietarie di cui sopra.

Andando a calcolare la nuda proprietà considerando le età delle due usufruttuarie si ha

- $\frac{1}{4}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,6775 * 0,25 * 181.200,00$ euro = 30.690,75 euro
- $\frac{1}{4}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,94 * 0,25 * 181.200,00$ euro = 42.582,00 euro

In conclusione **il valore totale della proprietà è stimato pari a 163.872,75 euro** di cui il **44,71 % di *OMISSIS***

LOTTO 5

Le proprietà individuate al lotto 5, si dividono come segue:

- scala, per 1/4 di proprietà della stessa *OMISSIS* e per 1/4 della *OMISSIS* con i restanti 2/4 sono nuda proprietà della contesta *OMISSIS* e usufrutto delle comproprietarie di cui sopra
- appartamento, nuda proprietà della contesta *OMISSIS* con 1/2 usufrutto di *OMISSIS* e 1/2 usufrutto di *OMISSIS*.

Per la scala andando a calcolare la nuda proprietà considerando le età delle due usufruttuarie si ha:

- $\frac{1}{4}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,6775 * 0,25 * 7.560,00$ euro = 1.280,47 euro
- $\frac{1}{4}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,94 * 0,25 * 7.560,00$ euro = 1776,60 euro

Il valore totale della scala è stimato pari a 6.837,10 euro di cui il 44,71 % di *OMISSIS*.

Per l'appartamento andando a calcolare la nuda proprietà considerando le età delle due usufruttuarie si ha:

- $\frac{1}{2}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,6775 * 0,5 * 121.782,20$ euro = 41.253,72 euro
- $\frac{1}{2}$ Usufrutto *OMISSIS* = $0,94 * 0,5 * 121.782,20$ euro = 57.237,63 euro

Il valore dell'appartamento è stimato pari a 98.491 euro.

In conclusione **il valore del lotto è di 105.300,00 euro** circa di cui il **96,80% di *OMISSIS***.