



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 282 / 2015

Riunita alla **R.G.E. N. 260 / 2016**

Riunita alla **R.G.E. N. 150 / 2017**

PROSSIMA UDIENZA: 10 / 05 / 2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedure Esecutive promosse da:

B.C.C. di Spello e Bettona Soc. Cooperativa
contro

Banca Popolare di Spoleto S.p.A.
contro

LOTTO N. 8 (PARTE 1+ PARTE 2) – RIF. R.G.E. N. 150 / 2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

MAGGIO 2018

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003, viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativi-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I v.s. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collinsana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio "Google Maps" e rispettiva Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 8 = Lotto n. 8 Parte 1 + Lotto n. 8 Parte 2;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti.

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico/Rilievo scala 1:100/200 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare scala 1:1.000/2.000;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
 - o Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
 - o Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Schema Ventennale delle Unità Trattate oggetto di Esecuzione, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
 - o COMPRAVENDITA Atto REP. 6637 del 21/09/1966 – Notaio IMBELLONE Diodato in Spoleto, TRASCRIZIONE a Spoleto il 01/10/1966 al n. 4972 di Formalità.
 - o STRALCIO - Convenzione Amministrativa (Edilizia), Atto Rep. n. 48889 del 22/06/1996 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, Trascrizione del 03/07/1996 al n. 1875 di formalità.

ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Varie ed eventuali.

TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

" INTEGRAZIONE LIMITATAMENTE AL LOTTO N. 8 "

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente le Procedure Esecutive **R.G.E. N. 150 / 2017 e N. 282 / 2015 (riunite tra loro)**

promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA,

società cooperativa, con sede legale e Direzione Generale in Piazza della Pace, 1 – 06038 Spello (PG), P.I.: 00228700548, in persona del Presidente e legale rappresentante sig. MESCHINI Massimo, rappresentata ed assistita dall'Ill.mo Avv. TOFI Patrizio, C.F.: TFOPRZ76B06D653Q, del Foro di Perugia ed elettivamente domiciliata, presso lo studio legale dello stesso, Via San Bernardino da Siena, 06081 Assisi (PG),

contro:

VISTO

l'atto di nomina del 30/05/2016, trasmesso come di rito dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel quale il Sottoscritto viene nominato in qualità di

esperto;

VISTO

Il Verbale d'Udienza del 06/10/2016, ove il Sottoscritto, presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l'espletamento delle operazioni peritali;

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alle Procedure Esecutive di cui sopra, per le quali viene fissata l'udienza per il giorno 16/03/2017,

VISTA

L'istanza effettuata in data 06/12/2016, ove si vuol mettere a conoscenza il Giudice dell'Esecuzione ed il Creditore Procedente, **circa la necessità**

di estendere il pignoramento su altre altre unità, a garanzia della vendita del lotto di cui trattasi, sulla scorta del fatto che,

limitatamente all'unità catastalmente identificata al Comune di Montefalco al C.F. Fg. 28, Part. 337, Sub 2, non risulta garantito l'accesso;

VISTO

Il verbale di udienza del giorno 23/11/2017 e successivo del giorno 30/01/2018, ove sulla scorta dell'istanza di cui sopra, il GE dispone di riunire la procedura esecutiva principale con ulteriore procedura RGEN 150/2017, rinviando per la prosecuzione all'udienza del **10/05/2018;**

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), **veniva** comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutati), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli

immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito i giorni **06 / 12 / 2016**, alle ore **10.00** e **25 / 01 / 2017**, alle ore **9.00** nei luoghi per i quali è causa, ovvero presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento Originario, con l'inizio delle operazioni peritali, **si evince sin da subito la necessità di estendere il pignoramento tramite ulteriore procedura**, necessaria a rendere vendibile un lotto già individuato e convenzionalmente nominato Lotto n. 8 d'ora in poi **"Lotto n. 8 Parte 1"** (Rif. PE RGEN 282/2015), costituito da un'unità commerciale sita nel Comune di Montefalco, in via Ugo Foscolo, catastalmente identificata al:

1 - Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 28:

o Part. **337**, Sub **2** cat. **C/1**,

ove insieme alle ulteriori unità oggetto di nuovo procedimento esecutivo

sita nel Comune di Montefalco, in via Ugo Foscolo, catastalmente identificate al:

2 - Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 28:

o Part. **337**, Sub **9** cat. **F/5** (lastrico solare);

o Part. **630**, **F/1** (Area Urbana);

d'ora in poi **"Lotto n. 8 Parte 2"** (Rif. PE RGEN 150/2017)

permettendo l'accesso all'unità principale, RENDEREBBERO L'INTERO LOTTO ("Lotto n. 8 Parte 1" + "Lotto n. 8 Parte 2"), VENDIBILE, a favore della stessa procedura.



Pertanto, dopo accerciamento del Sottoscritto, dimostrata la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nel nuovo Atto di Pignoramento, peraltro riscontrabile anche dalla rispettiva Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo,

si dichiarano aperte le operazioni peritali.

A tal proposito, come segnalato in precedenza, le unità di cui alla PE RGEN 150/2017, risultano essere di completamento al lotto n. 8 originario e presa visione dello stato di fatto, ispezionando le stesse e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica), vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

Ricapitolando,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto,

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

si stabilisce sin da subito, **l'inutilità di un ulteriore sopralluogo**,

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello



stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

UNITA' DI CUI AL PUNTO 1:

"Lotto n. 8 Parte 1" (Rif. PE RGEN 282/2015),

Porzione di fabbricato sita nel Comune di Montefalco, Via Ugo Foscolo
costituita da:

- n. 1 unità immobiliare di natura commerciale, oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

L'unità ad oggi catastalmente identificata così come riportata nell'atto di Pignoramento, conforme a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza, **attualmente OCCUPATA DALL'ESECUTATO**, necessaria all'esercizio della attività commerciale di vendita censita al Catasto Fabbricati del medesimo comune, come di seguito:

- foglio **28**, particella **337**, sub **2**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **C/1** (NEGOZIO) – classe 3 – cons. 132 mq. – rendita catastale Euro 1.567,96; oltre quota proporzionale sulle parti comuni (utilità comuni Fg. 28, part. 337, sub 1).

Inoltre in questa sede, si vuol ribadire, che per questa unità sussistono alcune difformità catastali non sostanziali limitatamente alla distribuzione degli spazi interni, tali da non prevedere particolari operazioni catastali.

UNITA' DI CUI AL PUNTO 2:

"Lotto n. 8 Parte 2" (Rif. PE RGEN 150/2017)

Porzione di fabbricato sita nel Comune di Montefalco, Via Ugo Foscolo



costituita da:

- n. 1 unità immobiliare destinata a lastrico solare, oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

OLTRE

Rata di terreno classificata come AREA URBANA.

Le unità ad oggi catastalmente identificate così come riportate nell'atto di Pignoramento, conformi a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza, **attualmente A SERVIZIO DELL'ESECUTATO**, che oltre a permettere l'accesso all'unità commerciale, risultano necessarie ad essa come area di stoccaggio del materiale in vendita, oltre ad area destinata a parcheggio della stessa attività commerciale

censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune, come di seguito:

- Fg. **28**, Part. **337** sub **9**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **F/5** (LASTRICO SOLARE); utilità comuni Fg. 28, part. 337, sub 1.
- Fg. **28**, Part. **630**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **F/1** (AREA URBANA),

Sulle stesse grava Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Montefalco, che ne conferisce l'uso pubblico sulla scorta di un progetto di un intervento edilizio ben più ampio.

Per le unità sopra identificate, non trattandosi di rate di terreno, bensì di unità tutte costituite all'urbano, la richiesta del rispettivo Certificato di



Destinazione Urbanistica, si ritiene non sia necessaria, riscontrando peraltro l'inesistenza di superficie fondiaria che possa giustificare nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, **non esiste nessuna capacità edificatoria residua.**

Inoltre tutte le unità oggetto di stima, risultano ubicate in una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Riguardo invece l'aspetto urbanistico-edilizio, le unità esaminate, risultano autorizzate da titoli abilitativi opportunamente rilasciati, senza evidenziare particolari attività edilizie di trasformazione eseguite nel tempo.

Tuttavia, anche se di semplice interpretazione e ben definito, allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, limitatamente alle unità di cui trattasi, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Presenza di Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene



opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di un unico lotto (**"Lotto n. 8 Parte 2"** Rif. PE RGEN 150/2017), che integrato al lotto n. 8 della CTU originaria, convenzionalmente denominato in questa sede **"Lotto n. 8 Parte 1"** (Rif. PE RGEN 282/2015), **sarà posto in vendita nella sua interezza come LOTTO n. 8.**

Nella fattispecie come richiesto dalla S.V., verrà in questo caso creato un unico fascicoletto, il tutto come riportato di seguito.



FASCICOLO "1"

"LOTTO n. 8 Parte 2"

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

UNITA' IMMOBILIARI di cui al punto 2)

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per l'intero e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. Allegato "5" – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale);

quindi trattasi di bene sito nel Comune di Montefalco, via Ugo Foscolo e precisamente, come di seguito sinteticamente descritto:

• PORZIONE DI FABBRICATO:

1. Unità destinata a **LASTRICO SOLARE**, sviluppata al Piano Terra, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata dall'Esecutato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- Fg. **28**, Part. **337** sub **9**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **F/5** (LASTRICO SOLARE); utilità comuni Fg. 28, part. 337, sub 1.

• RATA DI TERRENO:

2. Unità destinata a **AREA URBANA**, sviluppata al Piano Terra, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle



Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso
Comune di Appartenenza.

Unità privata ad uso pubblico, censita al Catasto Fabbricati
del Comune di Montefalco,

- Fg. **28**, Part. **630**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di
Montefalco, PT, categoria **F/1** (AREA URBANA),

PROPRIETA':

in ragione dell'intera proprietà (piena proprietà per una quota pari ad
1/1).

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento
ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella
certificazione notarile, si riprende lo schema storico ventennale come da
allegato (rif. **Allegato "5"**).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto prevalentemente
commerciale, compatibilmente alla zona in cui ricade.

Nella fattispecie, trattasi di:

- LASTRICO SOLARE e AREA URBANA, adiacenti all'Unità ad uso
commerciale, sviluppate completamente al piano terra, con ingresso
indipendente e confinante con Via Ugo Foscolo.

Inoltre appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla



scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, le unità di cui trattasi insieme all'intero fabbricato e contesto urbano, ricadono in una zona di PRG classificata e nomenclata zona **"D2" – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI.**

Inoltre, fabbricato/zona non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii (vincolo per edifici dichiarati di interesse storico-artistico), bensì vincolati ai sensi della L. 1497/39 e ss.mm.ii, in quanto la zona di ubicazione ricade in località dichiarata di notevole interesse pubblico, sulla scorta del D.M. 29/01/1963. Tale vincolo paesaggistico di norma viene apposto mediante provvedimento dell'Autorità competente ovvero Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici).

Assente capacità edificatoria residua, che giustifichi nuove edificazioni e/o aumenti di volume; allo stato di fatto, limitatamente al manufatto di cui trattasi, lo stesso risulta essere stato autorizzato con concessione edilizia rilasciata negli anni settanta, tale da provarne la preesistenza; inoltre presenti titoli abilitativi successivi all'originario, rilasciati nel tempo tali da giustificare ulteriori attività edilizie di trasformazione.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, **risulta essere di semplice interpretazione**, tuttavia allo stato di fatto, si può asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Infatti per l'intero fabbricato, risulta presentata **domanda di condono non definitiva**, per *"Aumento del volume complessivo del fabbricato – spostamento e apertura di porte e finestre – non realizzazione di alcuni tratti di terrazzi"*.



Si riportano a stralcio (rif. Allegato "3"), i titoli abilitativi del fabbricato, acquisiti presso gli uffici preposti. Pertanto segue:

- **Nulla Osta (Concessione Edilizia) n. 100 prot. 4314 del 15/07/1971**, per "Costruzione di un complesso artigianale oltre manufatti in cemento armato con annessa abitazione";
- **Nulla Osta (Concessione Edilizia) n. 171 prot. 7646 del 30/11/1971**, per "Costruzione di un edificio industriale – Variante al progetto precedentemente approvato" e per il quale risulta rilasciato Certificato di Agibilità.

Sulla scorta dei titoli abilitativi di cui sopra si evidenziano gravi difformità urbanistiche per le quali risulta presentata:

domanda di **Condono ai sensi della L. 47/85, n. 8267 (rif. pratica 849) del 30/09/1986**, inerente tutti i precedenti titoli abilitativi sopra riportati, per il quale si allega relativa domanda ed allegati.

Concessione in Sanatoria NON RILASCIATA.

Pertanto, anche se presenti titoli abilitativi sopra riportati che giustifichino la stessa preesistenza, per lo stato di fatto, ad oggi non risulta rilasciata alcuna agibilità, eccezion fatta del certificato rilasciato giusta titolo abilitativo originario.

CONCLUSIONI:

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

Stato di Fatto SANABILE.

ASSENTI domande di condono **successive** alla L. 47/85.

Pertanto, le unità di cui trattasi appartengono ad un contesto ben più



complesso, ove il fabbricato principale che ospita l'attività commerciale di ferramenta, risulta essere sviluppato su quattro livelli, due dei quali risultano sottostrada e tutti collegati tra loro con un corpo scala senza ascensore, che insieme alla corte comune viene catastalmente classificato come bene comune non censibile a tutte le unità.

Tuttavia, sebbene l'intero fabbricato, risulta costruito sulla scorta dei titoli abilitativi di cui sopra, in concomitanza all'epoca dell'intera costruzione, in assenza di licenza edilizia, fu realizzata tutta la parte che si trova a ridosso della pubblica via e che tramite la copertura del terrapieno (**lastrico solare**), raccorda tale piano stradale con il piano adibito a negozio, garantendone l'accesso. Porzione sostanzialmente sanata con domanda di condono sopra citata, per la quale non risulta ancora rilasciata concessione in sanatoria, oltre ad altra porzione costituita dall'estradosso della copertura piana di altre unità identificate al PS1.

Ricapitolando, il lastrico insieme all'area urbana, risultano di collegamento tra la pubblica via e l'intero fabbricato che ospita l'attività di ferramenta. Superficie completamente carrabile.

Stato Manutentivo Normale.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità trattate appena sopra descritte, risultano ricadere in una zona **dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un servizio pubblico di collegamento



urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1275/8015 del 01/04/2015 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 31/04/2015 al n. **139** di formalità.
- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1625/8015 del 15/12/2015 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 21/12/2015 al n. **611** di formalità.
- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1764/8016 del 08/04/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 12/04/2016 al n. **170** di formalità.
- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 724/2017 del 10/07/2017 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 02/08/2017 al n. **2325** di formalità.

INOLTRE sui beni oggetto di Esecuzione GRAVANO altre Formalità di seguito riportate:

- **Convenzione Amministrativa** (Edilizia), Atto Rep. n. 66047 del



15/06/1985 a rogito del Notaio SACCHI Fabio in Foligno, **Trascrizione**
del 21/05/1986 al n. **1428** di formalità.

• **Convenzione Amministrativa** (Edilizia), Atto Rep. n. 48889 del
22/06/1996 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Trascrizione**
del 03/07/1996 al n. **1875** di formalità.

• **Vincolo di Destinazione**, Atto Rep. n. 55292 del 02/03/2002 a
rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Trascrizione** del 19/03/2002
al n. **981** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **08/05/2018** presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **23/08/2017**,
non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato.

Assenti cause in corso, come da verifiche effettuate presso gli uffici del
Tribunale di Spoleto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani
compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa
come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere
determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo
esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata
da un coefficiente correttivo.

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al
relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni,
sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che
verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri



perimetrali), per un coefficiente che maggiori tale superficie del **y %** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SL_{(Superficie\ Lorda)} = SN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto (*superficie al lordo dei muri perimetrali, **che nel caso specifico non sussiste in quanto trattasi di Lastrico Solare ed Area Urbana con y = 0***), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2017, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2017, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la



Camera di Commercio di Perugia.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Produttiva/Commerciale, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati a prevalenza Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 700,00/mq. ed euro 1.200,00/mq. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 720,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il



criterio di stima stabilito (si rinvia al relativo Allegato "4").

Pertanto, **il valore attribuibile ai beni di cui al**

"Lotto n. 8 Parte 2",

può così esprimersi:

- 1.** Unità, sviluppata al Piano Terra, censita al CF del Comune di Montefalco,

- Fg. **28**, Part. **337** sub **9**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **F/5** (LASTRICO SOLARE); utilità comuni Fg. 28, part. 337, sub 1.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 22,09

segue

Mq. 22,09 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 720,00 (euro/mq.) =

= euro 15.904,80

- 2.** Unità privata ad uso pubblico, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- Fg. **28**, Part. **630**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PT, categoria **F/1** (AREA URBANA),

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 2,65

segue

Mq. 2,65 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 720,00 (euro/mq.) =

= euro 1.908,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità in argomento, possa valutarsi in:

"Lotto n. 8 Parte 2": euro 18.000,00



(eurodiciottomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

OLTRE

3. Unità Commerciale, sviluppata al Piano Terra, censita al CF
del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **337**, sub **2**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PT, categoria **C/1** (NEGOZIO) – classe
3 – cons. 132 mq. – rendita catastale Euro 1.567,96; oltre
quota proporzionale sulle parti comuni (utilità comuni Fg. 28,
part. 337, sub 1).

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 161,67

segue

Mq. 161,67 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 720,00 (euro/mq.) =

= euro **116.402,40**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di
mercato delle unità in argomento, possa valutarsi in:

“Lotto n. 8 Parte 1”: euro 116.000,00

(eurocentosedicimila/00) arrotondato alle migliaia di euro

DOVE:

“Lotto n. 8 Parte 1” +

“Lotto n. 8 Parte 2” =

=====

“LOTTO n. 8”

PERTANTO:

per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di



mercato delle unità in argomento, possa valutarsi in:

“LOTTO n. 8”: euro 134.000,00

(eurocentotrentaquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Riattivazione procedura amministrativa domanda di condono, per rilascio Concessione in Sanatoria, oltre Attestazione dell'Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge:

euro 2.000,00;

- Eventuali Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate;

euro 1.000,00;

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di :

- n. 20 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 11 fotografie a colori.

Spoletto, lì 07/05/2018

I C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

