

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Sezione Civile: Esecuzioni Immobiliari

N. Ruolo G.E. 54/2019

Promossa da:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Esecuzione Immobiliare contro:

Giudice dell'esecuzione:

Dott. SIMONE SALCERINI

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tecnico Incaricato:

Geom. FABRIZIO PROIETTI

Date:

nomina: 27/06/2019.

giuramento: 26/09/2019.

stesura definitiva C.T.U.: 27/01/2020.

invio per deposito: 27/01/2020.

SOMMARIO

Premessa;	pag. 4
1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.;	pag. 4
2. Integrazione della documentazione mancante;	pag. 4
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; ..	pag. 5
4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.);.....	pag. 8
5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto;	pag. 8
6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente;	pag. 8
7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento;	pag. 9
7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati;	pag. 9
7.2. Individuazione catastale dei singoli beni;.....	pag. 9
7.3. Storica catastale;	pag. 9
7.4. Caratteristiche generali del bene;	pag. 12
7.5. Caratteristiche del bene;.....	pag. 14
7.6. Determinazione della superficie catastale;	pag. 15
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;	pag. 16
9. Aggiornamenti catastali;	pag. 16
10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;	pag. 16
11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato;	pag. 17
11.1. Accesso agli atti;	pag. 17
11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati;	pag. 18
11.3. Sanabilità degli abusi rilevati;	pag. 18
11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile;	pag. 18
12. Stato di possesso;	pag. 19
13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.);	pag. 19
14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato;	pag. 19
15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento);	pag. 19

16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita;	pag. 20
17. Stima dei lotti;	pag. 20
17.1. Determinazione del valore unitario;	pag. 21
17.2. Determinazione del valore di mercato;	pag. 21
18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota;	pag. 22
19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione);	pag. 22
20. Caso di immobili abusivi e non sanabili;	pag. 22
21. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio;	pag. 22

PREMESSA

(Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)

Con Decreto del 27 Giugno 2019 ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone SALTERINI nominava quale esperto per esecuzione immobiliare n° 54/2019 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al n°76/2013, il quale postava il giuramento di rito innanzi al Giudice il giorno 26 Settembre 2019, con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento, relativi alla procedura predetta, promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede legale in Piazza Vittorio Veneto n° 8, Bergamo, contro la : + 3
(debitore/esecutato), per i beni siti nel Comune di Montefalco (PG) Frazione San Luca, strada prima n° 4.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 54/2019) e il giorno 30 Settembre 2019 veniva effettuata ed inviata la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso ai beni pignorati per il giorno 12 Novembre 2019 alle ore 09:30.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza della Sig.ra si procedeva all'accesso verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione oltre ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale (all. n°1 - verbali operazioni peritali) e (all. n°10 - rilievo fotografico).

1) Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale e la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. redatta il 06 Maggio 2019 a firma del dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia.

2) Integrazione della documentazione mancante

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare:

- L'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 2 – documentazione catastale);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Montefalco, al fine di: accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario, infine accertare la destinazione urbanistica dei terreni prevista dallo strumento urbanistico (all. n° 3 – documentazione edilizia) (all. n° 4 – certificato di destinazione urbanistica);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 5 - certificati ipocatastali);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Foligno, al fine di estrarre copia di eventuali contratti d'affitto dei beni di cui trattasi (all. n° 6 - comunicazioni Agenzia delle Entrate);
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Montefalco, per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (all. n° 7 - estratto registro matrimonio);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Montefalco, per l'acquisizione dell'indirizzo di residenza aggiornato (all. n° 8 - aggiornamento toponomastico);

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Di seguito come richiesto dall'illustrissimo giudice il 27/01/2020 si è fatta richiesta il all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (all. n° 5 - certificati ipocatastali).

Si certifica come, a tutto il 27 Gennaio 2020, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte accertando la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;

- **Ipotecaria volontaria del 14/02/2005 n° 214**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito Notaio Pirone di Spoleto in data 07/02/2005, repertorio 60689, di durata 10 anni, per complessivi € 300.000,00 di cui di € 150.000,00 in conto capitale.

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A., con sede in Foligno, per il diritto di proprietà.

CONTRO: !

IMMOBILI: siti in Montefalco (PG), in Località San Luca, censiti al N.C.E.U. al foglio n° 57, particella 600 e al C.T. foglio n° 57 particella 148.

- **Ipotecaria volontaria del 28/07/2009 n° 838**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito Notaio Fino di Foligno in data 27/07/2009, repertorio 241871/132366, di durata 15 anni, per complessivi € 250.000,00 di cui di € 125.000,00 in conto capitale.

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE S.P.A., con sede in Ancona, per il diritto di proprietà.

CONTRO: !

Sig.ra

(eca).

IMMOBILI: siti in Montefalco (PG), in Località San Luca, censiti al N.C.E.U. al foglio n° 57, particella 600 e al C.T. foglio n° 57 particella 148.

- **Ipotecaria volontaria del 28/07/2009 n° 839**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito Notaio Fino di Foligno in data 27/07/2009, repertorio 241872/13237, di durata 15 anni, per complessivi € 250.000,00 di cui di € 125.000,00 in conto capitale.

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., con sede in Spoleto, per il diritto di proprietà.

CONTRO:

IMMOBILI:

n° 57, particella 600 e al C.T. foglio n° 57 particella 148.

- **Ipotecaria della riscossione del 07/09/2018 n° 415**, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 06/09/2018 repertorio 2740/8018 per complessivi € 438.192,20 di cui € 219.096,10 in conto capitale.

A FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, per il diritto di proprietà.

CONTRO:

IMMOBILI: siti in Montefalco (PG), in Località San Luca, censiti al N.C.E.U. al foglio n° 57, particella 600.

- **Pignoramento Immobiliare del 16/04/2019 n° 1234**, emesso in virtù di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 12/03/2019 repertorio n° 250/2019.

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., con sede in Bergamo, per il diritto di proprietà.

CONTRO:

IMMOBILI: siti in Montefalco (PG), in Località San Luca, censiti al N.C.E.U. al foglio n° 57, particella 600 e al C.T. foglio n° 57 particella 148.

- **Ipotecaria della riscossione del 22/11/2019 n° 539**, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 22/11/2019 repertorio 3193/8019 per complessivi € 109.568,10 di cui € 54.829,05 in conto capitale.

A FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, per il diritto di proprietà.

CONTRO:

IMMOBILI: siti in Montefalco (PG), in Località San Luca, censiti al N.C.E.U. al foglio n° 57, particella 600.

4) Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.)

Il caso non si pone per la presente perizia.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente

- Ipotecaria volontaria del 14/02/2005 n° 214:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- Ipotecaria volontaria del 28/07/2009 n° 838:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- Ipotecaria volontaria del 28/07/2009 n° 839:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- Ipotecaria della riscossione del 07/09/2018 n° 415:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- Pignoramento Immobiliare del 16/04/2019 n° 1234:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta fissa
- Ipotecaria della riscossione del 22/11/2019 n° 539:
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

L'eventuali costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 469,00

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento

7.1) Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati

Provincia	Comune	Loc/Fraz./Via	N°.Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	MONTEFALCO	FRAZ. SAN LUCA, STRADA PRIMA	4	T	-----	-----

7.2) Individuazione catastale dei singoli beni

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
57	600	-	D/1	-	-	-	€ 3.522,81
CATASTO TERRENI							
Fgl.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Rendita dom.	Rendita agr.
57	148	-	SEMIN ARBOR	2	6.000 mq.	€ 27,61	€ 29,44

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare foglio 57 particella 600 risulta **NON** essere conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

7.3) Storica catastale

➤ **La particella n° 600** del foglio 57 censiti al Comune di Montefalco hanno avuto le seguenti modifiche (*all. n° 2 – documentazione catastale*);

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/08/1945 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Atto pubblico del 07/08/1945 repertorio 25585 a rogito Notaio Sacchi di Foligno con voltura in atti dal 11/08/1987 registrato a Foligno n° 3617 del 27/09/1945 (85/1986), il bene intestato;

(proprietà per 1/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 1/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/08/1945 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Atto pubblico del 07/08/1945 repertorio 2589 a rogito Notaio Sacchi di Foligno con voltura in atti dal 11/08/1987 registrato a Foligno n° 3495 del 21/09/1945 (86/1986), il bene intestato;

- () (proprietà per 1/1 fino al 09/08/1983)

• **Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/08/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Denuncia di successione del 09/08/1983 voltura in atti dal 11/08/1987 registrato a Foligno volume n° 429 n° 24 del 07/02/1984 (110/1984), il bene intestato;

o (proprietà fino al 30/06/1998)

roprietà per 2/8 fino al 30/06/1998)

(proprietà per 1/8 fino al 30/06/1998)

(proprietà per 2/8 fino al 30/06/1998)

(proprietà per 2/8 fino al 30/06/1998)

(proprietà per 1/8 fino al 30/06/1998)

(proprietà fino al 30/06/1998)

• **Impianto meccanografico del 30/06/1987** veniva identificato con il foglio 57 mappale 600 sito in Montefalco frazione San Luca, Via Santa Lucia. Il bene intestato;

(proprietà per 1/8 fino al 07/08/1945)

prietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 2/8 fino al 07/08/1945)

(proprietà per 1/8 fino al 07/08/1945)

Con Variazione del 30/06/1998 registro (32791.1/1998) in atti dal 30/06/1998, per ampliamento demolizione e parziale ristrutturazione veniva con scrittura privata del 30/06/1998 a rogito Notaio Lemmi con voltura in atti dal 15/11/1999 registrato a Perugia (2404.1/1998), il conferimento in società con il bene intestato;

- F. 57 P. 600, cat. D/1, rendita L. 6.821.110:

• **Con variazione del 24/06/2009**, veniva variata il classamento protocollo n° PG0231635 in atti dal 24/06/2009 (20550.1/2009).

- F. 57 P. 600, cat. D/1, rendita € 3.522,81:

- **Con variazione del 10/02/2011**, veniva variata la toponomastica protocollo n° PG0065087 in atti dal 10/02/2011 (17974.1/2011).
 - F. 57 P. 600, cat. D/1, rendita € 3.522,81 Case Sparse San Luca:
- **Con Atto del 24/07/2014 repertorio n° 27265**, del Notaio Di Russo di Spoleto in atti dal 06/08/2014 registrato a Spoleto (1202.1/2014) si effettuava il mutamento di denominazione di impresa.
 - F. 57 P. 600, cat. D/1, rendita € 3.522,81 Località San Luca:
- **Con variazione del 24/07/2015**, veniva variata la toponomastica protocollo n° PG0154551 in atti dal 24/07/2015 (65440.1/2015).
 - F. 57 P. 600, cat. D/1, rendita € 3.522,81 Località San Luca:
- **La particella n° 148** del foglio 57 censiti al Comune di Montefalco hanno avuto le seguenti modifiche (all. n° 2 – documentazione catastale);
- **Impianto meccanografico del 14/10/1976** veniva identificato con il foglio 57 mappale 148 sito in Montefalco frazione San Luca;
 - F. 57 P. 148, classe Semin Arbor 2, sup. 9710 mq, reddito dom. L. 86.516, reddito agr. L. 92.245 partita 3423, intestatari;
 - [redacted] proprietario per 3/4 fino al 09/08/1983)
 - [redacted] comproprietario per 1/4 fino al 09/08/1983)
 - [redacted] (comproprietario per 3/4 fino al 09/08/1983)
 - [redacted] (comproprietario per 3/4 fino al 09/08/1983)
 - [redacted] (comproprietario per 1/4 fino al 09/08/1983)
- **Con denuncia di successione per causa di morte del 09/08/1983**, in atti dal 29/10/1985, volume 429 n° 24 del 07/02/1984 (424884) la proprietà passava;
 - [redacted] (comproprietario per 4/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] (proprietà per 2/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] (proprietà per 4/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] (proprietà per 4/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] (proprietà per 2/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] comproprietario per 4/12 fino al 12/04/1988)
 - [redacted] oprietario per 4/12 fino al 12/04/1988)

- **Con Atto del 07/09/1984 repertorio n° 52585** trascrizione in atti dal 26/06/1991 a rogito Notaio Sacchi di Foligno registrato a Foligno n° 3617 del 27/09/1984 (6032.2/1986), si trasferiva la piena proprietà;
 - (proprietà per 3/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 6/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 6/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 3/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 6/24 fino al 07/09/1984)
- **Con Atto del 07/09/1984 repertorio n° 52589** trascrizione in atti dal 26/06/1991 a rogito Notaio Sacchi di Foligno registrato a Foligno n° 3495 del 21/09/1984 (6036.1/1986), si trasferiva la piena proprietà;
- **Con frazionamento n° 1281843 in atti dal 29/10/1985**, la particella 148 generava altre particella mutando la superficie;
 - F. 57 P. 148, classe Semin Arbor 2, sup. 6000 mq, reddito dom. € 27,61 reddito agr. € 29,44 partita 9664;
- **Con voltura d'ufficio del 12/04/1988 in atti dal 26/06/1991** registrazione (9479.1/1988) venivano modificati l'intestatari;
 - (proprietà per 2/24 fino al 07/09/1984)
 - proprietà per 3/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 6/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 6/24 fino al 07/09/1984)
 - proprietà per 2/24 fino al 07/09/1984)
 - proprietà per 3/24 fino al 07/09/1984)
 - (proprietà per 2/24 fino al 07/09/1984)

7.4) Caratteristiche generali del bene

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento della presente relazione peritale è realizzato su appezzamento di terreno che sorge nelle vicinanze del paese di San Luca, abitato del Comune di Montefalco posto a pochi chilometri dalla stessa Montefalco, Castel Ritaldi e Trevi. Il compendio è facilmente raggiungibile trovandosi a poca distanza dalla strada Provinciale 447, strada di collegamento che da sbocco sulla S.S. 3 Flaminia. L'edificio risulta adibito a falegnameria dalla ditta in oggetto

dove tutt'oggi esegue lavorazioni del legno con la presenza di numerosi macchinari adibiti allo scopo. Strutturalmente l'immobile risulta diviso in due sezioni; la prima è realizzata con struttura prefabbricata in cemento armato sia per le strutture verticali che per la struttura del tetto. Le murature verticali sono completate da tamponatura ordinaria. La parte superiore della muratura è formata da infissi in pannelli di plexiglass.

La seconda sezione è invece stata realizzata con muratura portante e tetto in travi di ferro e pannelli di lamiera. La prima sezione risulta completata con infissi in ferro mentre la seconda è priva di infissi.

All'esterno si trovano due strutture, adiacenti a quella principale, realizzati in tubolari di ferro e lamiera adibite a deposito di tavolame di legno.

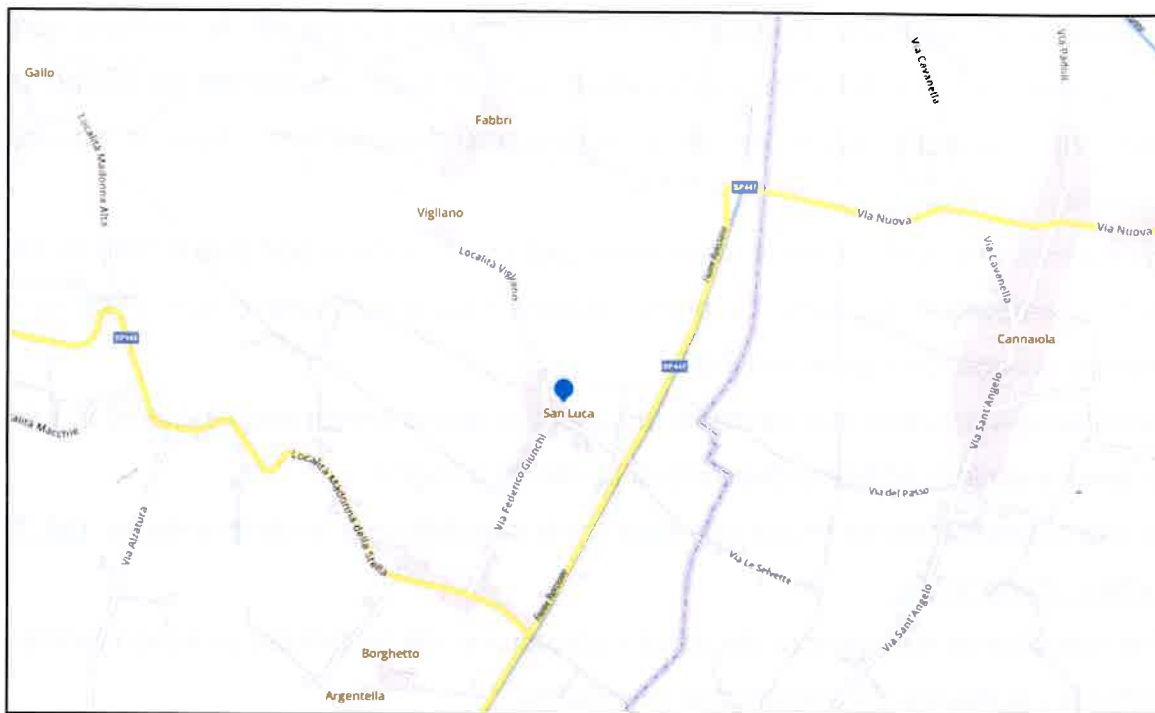
In totale catastalmente risulta una sola unità immobiliare e la corte esterna. (all. n° 10 - rilievo fotografico).

Per identificare nel migliore dei modi l'ubicazione del fabbricato si sono inserite due immagini prelevate da piattaforma informatica.

- ORTOFOTOGRAMMETRIA



• STRADARIO



7.5) Caratteristiche del bene

L'unità immobiliare è un piano unico alla quale vi si accede dalla corte esterno.

DESCRIZIONE	
<i>Caratteristiche strutturali</i>	
- Fondazioni	cemento armato.
- Solao di copertura	latero-cemento.
- Struttura	cemento armato e travi in ferro.
<i>Componenti edilizie</i>	
- Cortile	Particella 148
- Infissi esterni	Porte in acciaio, finestre in ferro e plexiglass
- Infissi interni	-----
- Vetro	-----
- Manto di copertura	Parte in pannelli in lamiera, parte prefabbricato
- Pareti esterne	Parte murature portanti parte tamponatura
- Pavimentazione interna	cemento
- Portone d'ingresso	lamiera
- Infissi interni	-----
- Scala esterna	-----
- Scala interna	-----

- Tramezzature interne	-----
Caratteristiche impianti	
- Elettrico	Realizzato con canaline esterne.
- Allarme	non rilevabile.
- Idrico-sanitario	-----
- Termico	-----
- Impianto GAS	-----
- Impianto Condizionamento	-----
- Stato di Conservazione	scarsa

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente.

SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA	
DESTINAZIONE	(mq)
Segheria	467,55
Deposito 1	16,84
Deposito 2	33,04
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE	517,43

7.6) Determinazione della superficie catastale

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

10% della superficie dell'intercapedine (in quanto urbanisticamente non è utilizzabile come vano accessorio, ma solo come spazio chiuso di isolamento rispetto al terrapieno);

50% della superficie del garage.

25% della superficie dei terrazzi e del portico.

Il valore della corte su cui insistono i fabbricati viene intrinsecamente inserita nel valore unitario dei fabbricati stessi.

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
Segheria	terra	467,55	100%	467,55
Deposito 1	terra	16,84	50%	8,42
Deposito 2	terra	33,04	50%	16,52
TOTALE				492,49

8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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

9) Aggiornamenti catastali

Per il buon fine di quanto poi si andrà a descrivere al capitolo 11, relativamente alla sanatoria delle opere edilizie, si renderanno necessari i seguenti aggiornamenti catastali poiché la planimetria catastale della particella 600 è difforme a quanto rilevato al momento del sopralluogo;

- Inserimento in mappa della sagoma corretta dell'edificio.
- Redazione della denuncia di variazione con un nuovo accatastamento.

**Il costo stimato per gli aggiornamenti catastali
compresi gli oneri è pari ad € 2.000,00**

10) Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale

Le particelle 600 e 148 del foglio 57, secondo il PRG vigente nel Comune di Montefalco adottato con D.C.C. n° 34 del 19/06/2007 e approvato con D.C.C. n° 46 del 24/11/2011 pubblicato sulla B.U.R. parte III n° 10 del 06/03/2012, una parte dell'area in cui sorge l'immobile è classificata come D/3, vale a dire "ZONA DI INSIEDIMENTI PRODUTTIVI SPARSI PREESISTENTI", mentre una parte è classificata come E/1, vale a dire "ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO".

La zona di cui trattasi ha le seguenti prescrizioni:

- Zona di rispetto stradale (D.M. 01/04/1968 inedificabilità assoluta);
- Vincolo sismico (L. 64/74);
- Vincolo ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n° 42);
- Vincolo idrologico (art. 33 del R.E. e N.T.A.);
- Vincolo stradale;
- Zona di tutela delle acque sotterranee;
- Zona di rispetto dei corsi d'acqua in zona agricola;
- Ambito di applicazione del P.T.C.P.;
- Perimetro aree rischio "R4" P.A.I.;

L'area non è ulteriormente disciplinata nel PRG del Comune di Montefalco.

11) Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1) Accesso agli atti

Dalle ricerche effettuate presso lo sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Montefalco, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi oltre ad accertare la destinazione urbanistica dei terreni prevista dallo strumento urbanistico (all. n° 3 – documentazione edilizia), (all. n° 4 – certificato di destinazione urbanistica);

N	AUTORIZZAZIONE	N° PRATICA / DATA	OGGETTO	RILASCIATA A:
1	Concessione Edilizia	N° 16 del 17/02/1995	Ristrutturazione immobile adibito a segheria	
2	Concessione Edilizia in Variante	N° 22 del 30/03/1995	Variante alla C.E. 16/95	
3	Denuncia di Inizio Attività	N° 13184 del 23/10/2007	Completamento lavori edificio artigianale autorizzato con C.E. 16/95	i

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobile in questione NON è legittimato sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015.

11.2) Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Da un punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo, in base alla risultanza della ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Montefalco, l'immobile risulta **NON** conforme in quanto non presenti tutti i documenti che ne certificano la sua agibilità. Si considera un abuso in base alla L.R. 1/2015, la cui risoluzione è relazionata al punto successivo.

Le incongruenze, meglio visionabili dal confronto tra gli allegati (all. n° 3 – documentazione edilizia) e (all. n° 9 – planimetria stato attuale), che vengono riassunte:

- Difformità tra il progetto autorizzato dal Comune e lo stato di fatto.
- La pratica edilizia presso il Comune non è stata chiusa con la fine lavori, non è stato realizzato l'inserimento in mappa del fabbricato, non è stato presentato un nuovo accatastamento e non è stata conseguita l'agibilità ai sensi della L.R. 1/2015 art. 137 presso l'ente.

11.3) Sanabilità degli abusi rilevati

I beni oggetto di pignoramento in base alla L.R. 1/2015, si possono considerare SANABILI mediante un accertamento di conformità da presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montefalco, come meglio specificato di seguito:

- L'acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R. Umbria n° 1 del 28/01/2015, si otterrà procedendo in base alle dettature della legge stessa art. 123. Al termine di tale procedimento si dovrà provvedere alla Dichiarazione di Agibilità art. 137 L.R. 1/2015.

11.4) Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile

Le spese tecniche per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria per acquisire la conformità amministrativa dell'immobile oggetto di pignoramento, possono essere quantificate e stimate in € 2.000,00 compresi oneri di legge.

Le spese tecniche per la dichiarazione dello strutturista, esclusi gli eventuali costi di adeguamento sismico della struttura a seguito della valutazione dello strutturista, da valutarsi a parte a seguito del progetto strutturale di adeguamento, si stimano pari ad € 2.000,00 compresi oneri di legge. Il costo per i diritti di segreteria in sanatoria da

versare al Comune di Montefalco per la pratica edilizia sono stimati in € 1.000,00 mentre quelli per la sanatoria sono quantificabili in circa € 1.000,00, i costi definitivi saranno forniti dall'ufficio urbanistica del Comune di Montefalco solo all'atto della loro presentazione.

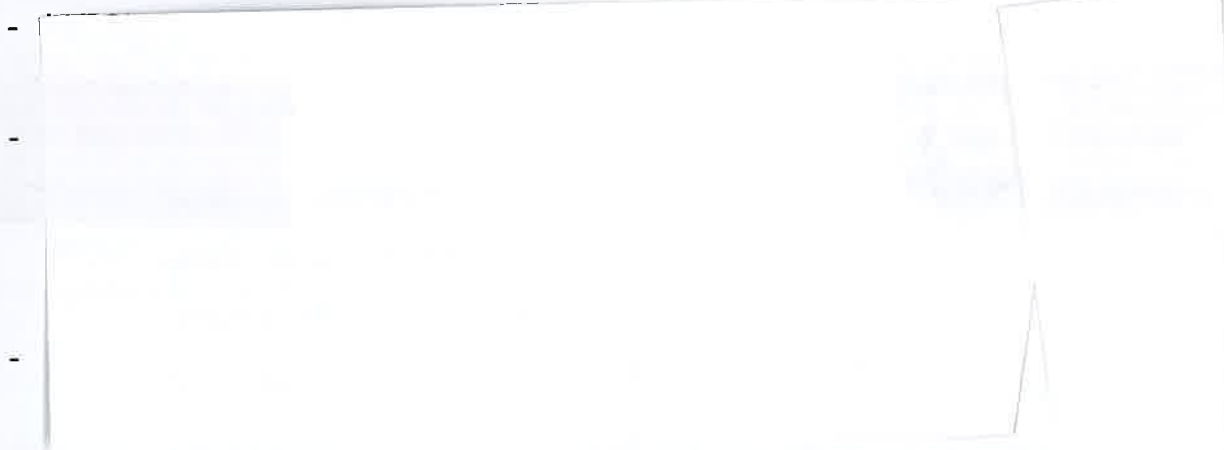
**Il costo complessivo delle spese tecniche e di diritti per la sanatoria
si stima pari ad € 6.000,00.**

12) Stato di possesso

A fronte della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate, lo stesso ente comunica (all. n° 6 - comunicazione Agenzia delle Entrate) che la particella 600 risulta in essere un contratto di locazione registrato a Perugia il 25/09/2018 serie 3T n° 2081, tra la e la , per una durata di anni 6 (sei) per unimporto annuo di € 3.360,00 (euro tremilatrecentosessanta/00) oltre IVA di legge.

13) Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)

A fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Montefalco, l'ufficiale di Stato Civile, certifica che (all. n° 7 - estratto registro matrimonio).;



14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15) Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

Gli impianti facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come descritti al punto 7.5 a vista risultano a norma, ma non essendo stati presentati le

certificazioni in comune per l'ottenimento dell'agibilità e per quanto di competenza e conoscenza, comunque si rileva la necessità di un adeguamento/rivisitazione in base al D.M. 37/08 e tutte le norme di riferimento da parte di tecnici abilitati.

Il costo complessivo dei per l'adeguamento degli impianti
si stima pari ad € 4.000,00.

16) Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Vista la conformità la tipologia dei beni facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso in quanto si reputa più vantaggiosa la vendita in **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari:

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
57	600	-	D/1	-	-	-	€ 3.522,81
CATASTO TERRENI							
Fgl.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Rendita dom.	Rendita agr.
57	148	-	SEMIN ARBOR	2	6.000 mq.	€ 27,61	€ 29,44

17) Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione. 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 in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare del Comune di Montefalco e comuni limitrofi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari. 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 (punto 7 paragrafo 7.6). Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1) Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>), per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre, della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Si è inoltre tenuto conto della consistenza del complesso immobiliare e dell'intera zona. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

€/mq. 350,00

17.2) Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi del 12/11/2019 e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	492,49
Valore unitario	€/mq	350,00
TOTALE	€	172.371,50

In assenza del rispetto della norma dell'art. 1490 c.c., sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 15% (pari ad € 25.855,73), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

VALORE DI MERCATO = € 146.515,77 arrotondato a € 146.000,00
(euro centoquarantaseimila/00).

A tale VALORE occorrerà applicare ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi da fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 469,00.
- Costo per l'accatastamento è pari ad € 2.000,00.
- Costo delle spese tecniche e di diritti per la sanatoria pari ad € 6.000,00.
- Costo per l'adeguamento degli impianti pari ad € 4.000,00.

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 12.469,00 (euro dodicimilaquattrocentosessantanove/00).

18) Caso di immobile pignorato in sola pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19) Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20) Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento ai punti 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 15 della presente.

21) Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbale operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. documentazione edilizia;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. certificati ipocatastali;
6. comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. estratto registro matrimonio;
8. aggiornamento toponomastico;
9. planimetria stato attuale;
10. rilievo fotografico;
11. bando di vendita;

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 restando a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Spoletto lì, 27 Gennaio 2020.

L'ESPERTO

Geom. Fabrizio Proietti