



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 282 / 2015 e N. 260 / 2016
(tra loro riunite)

PROSSIMA UDIENZA : 23 / 11 / 2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedure Esecutive promosse da:

contro

+

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

SETTEMBRE 2017

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003, viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. 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 Cofersana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

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.scimaterna@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 dei Lotti per il Bando, Stralcio "Google Maps" e rispettiva Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO da n. 1 a n. 7 – Rif. Fascicolo 1;
 - o LOTTO n. 8 – Rif. Fascicolo 2;
 - o LOTTO n. 9 – Rif. Fascicolo 3.

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;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Schema Ventennale, 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 COMPRAVENDITA Atto REP. 23901/6876 del 30/08/1982 – Notaio GRIFI Marcello in Foligno, TRASCRIZIONE a Spoleto il 08/09/1982 al n. 2163 di Formalità.

ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Montefalco (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto.
- Rif. Contratti di Locazione – Presso Custode Giudiziario nominato in data 21/12/2016 per riscossione dei canoni.

TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

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. 282 / 2015, e N. 260 / 2016 (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:

PER LA PRIMA



e promossa da:

BANCA POLARE DI SPOLETO S.p.A., con sede in Piazza Pianciani,
5 - 06049 Spoleto (PG), P.I.: 01959720549, soggetta a direzione e
coordinamento di Banco Desio e della Brianza S.p.A., in persona del
Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Ill.mo Avv.
BIGERNA Ida, C.F.: BGRDIA58E62L117C del Foro di Spoleto ed
elettivamente domiciliata, presso lo studio legale della stessa, in Via
Flaminia n. 33, 06049 Spoleto (PG)

contro:

PER LA SECONDA,

**(effettuata istanza, sulla scorta della quale, si sospendono le
operazioni, rimanendo in attesa di disposizioni);**

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 alcune difformità catastali sostanziali di alcune unità, oltre alla necessità di estendere il pignoramento su altre, a garanzia della vendita di tutti i lotti**, sulla scorta del fatto che, limitatamente a n. 2 unità, non risulta garantito l'accesso;

VISTO

Il verbale di udienza del giorno 16/03/2017, ove sulla scorta dell'istanza di cui sopra, il GE oltre a riunire la procedura esecutiva principale con ulteriore procedura n. rge 260/2016 come sopra riportato, autorizza il sottoscritto CTU ad effettuare le operazioni catastali necessarie a sanare le difformità sostanziali riscontrate, limitatamente alle unità segnalate, rinviando per l'autorizzazione alle vendite, **all'udienza del 23/11/2017**;

VISTA

L'istanza di proroga presentata dal Sottoscritto, per la quale risulta fissata la data del 30/10/2017, quale ulteriore data di scadenza, peraltro senza precludere il buon andamento della procedura, nei tempi previsti;

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), viene 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, siti nel Comune di Montefalco, in

via Ugo Foscolo e Via Giacomo Leopardi, catastalmente identificati al:

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

- o Part. **304**, Sub **1** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **2** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **3** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **4** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **5** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **6** cat. **A/2**
- o Part. **304**, Sub **7** cat. **C/6**
- o Part. **304**, Sub **8** cat. **C/2**
- o Part. **304**, Sub **9**, **BCNC** (senza intestati)

OLTRE

Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio **28**:

- o Part. **304**, **ENTE URBANO** (senza intestati)

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

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

3 - Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio **28**:

- o Part. **238**, Sub **2** cat. **C/3**

(Creditore procedente BCC di Spello e Bettona)

4 - Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio **28**:

- o Part. **335**, ente urbano senza intestati ad oggi soppressa e per la



quale, si sospende ogni attività peritale, in quanto presumibilmente
IMPROCEDIBILE.

**(Creditore procedente BPS – per la quale, giusta istanza del
26/09/2017, si sospende la presa in esame, in attesa di
disposizioni del G.E.)**

a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la
rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati
nell'Atto di Pignoramento, eccezion fatta per le unità identificate al C.F. al
fg. 28 part. 304 sub 9 – BCNC senza intestati, oltre al C.T. al fg. 28 part.
304 – ente urbano senza intestati (quest'ultima indicata), tuttavia
implicitamente ricompresi nella procedura, riscontrabile peraltro
anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e
sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte
le operazioni peritali.**

Pertanto, **per gli immobili per i quali è causa, come sopra
identificati dal punto 1) al punto 3)**, i giorni dell'accesso, in quella
medesima sede, in qualità di esecutato, risulta presente

la quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento
all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo), **si
accede a tutte le unità** di cui trattasi, ove viene presa visione dello
stato di fatto delle stesse per le quali è causa, ispezionandole
accuratamente 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), rilevando
peraltro 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, in sede di primo e secondo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, **che in questo caso**,

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, rilevate alcune difformità Catastali, come anche emerso dalle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, ovvero tra le quali difformità, limitatamente ad una unità, risultano "diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso",

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto, eccezion fatta per alcune unità che verranno esaminate nel dettaglio di seguito,

PRIMA DELLA VENDITA, SI RITIENE NECESSARIO,

in quanto parte delle le unità di cui trattasi, per poter tradurre quello che risulta essere lo stato di fatto, dovranno essere oggetto di opportune Operazioni Catastali, che potranno essere effettuate dal Sottoscritto, SU RICHIESTA del Creditore Procedente ed autorizzate dal G.E. al fine di agevolare l'andamento della Vendita e quindi A BENEFICIO DELLA PROCEDURA stessa.

A tal proposito, come disposto all'udienza del 16/03/2017, il Sottoscritto risulta essere stato autorizzato dal Creditore Procedente e dal G.E., ad eseguire le operazioni catastali sopra segnalate.



Tuttavia, dopo un ulteriore studio ed approfondimento dello stato di fatto, si ritiene di **non poter procedere** con tali operazioni, in quanto a priori sarebbero necessarie preliminarmente delle operazioni al Catasto Terreni, con previsione di impegni economici che potrebbero risultare **più onerosi di quanto previsto**. (a tal proposito spetta al creditore procedente stabilire la convenienza circa la regolarizzazione o meno, peraltro fondamentale per rendere l'unità vendibile.

Nella fattispecie, sono emerse delle incongruenze tra la classificazione di alcune unità al Catasto Fabbricati ed il rispettivo Catasto Terreni, tali da prevedere **operazioni catastali propedeutiche, a quelle già autorizzate**.

Ciò non toglie che non si possa procedere con la stima.

In conclusione volendo riassumere, lo scrivente C.T.U. durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione.

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:

Intero fabbricato cielo terra sviluppato su n. 4 livelli, oltre corte pertinenziale annessa, sito nel Comune di Montefalco, Via Ugo Foscolo, costituito da:

- n. 6 unità immobiliari di natura residenziale;
- n. 1 unità destinata a garage;
- n. 1 unità catastalmente classificata come magazzino, ma di fatto comune a tutte le altre, costituita da spazio comune necessario per l'accesso alle cantine/corsia di manovra e centrale termica condominiale oggi dismessa;
- oltre parti comuni costituite dal vano scala e corte pertinenziale;

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, tutte concesse in locazione, **pertanto TUTTE OCCUPATE dai rispettivi Locatari** e censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune, come di seguito:

- foglio **28**, particella **304**, sub **1**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro 451,90;
- foglio **28**, particella **304**, sub **2**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale Euro 484,18;
- foglio **28**, particella **304**, sub **3**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) –



classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro 451,90;

- foglio **28**, particella **304**, sub **4**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale Euro 484,18;

- foglio **28**, particella **304**, sub **5**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5 vani – rendita catastale Euro 322,79;

- foglio **28**, particella **304**, sub **6**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5,5 vani – rendita catastale Euro 355,06;

- foglio **28**, particella **304**, sub **7**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/6** (GARAGE) – classe 2 – cons. 46 mq. – rendita catastale Euro 66,52;

- foglio **28**, particella **304**, sub **8**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/2** (MAGAZZINO) – classe 2 – cons. 143 mq. – rendita catastale Euro 221,56 (DI FATTO CENTRALE TERMICA E CORSIA DI MANOVRA CONDOMINIALI);

- foglio **28**, particella **304**, sub **9**, Bene Comune Non Censibile (BCNC) senza intestati, **non indicato nell'atto di pignoramento, ma implicitamente ricompreso** (CORTE PERTINENZIALE E VANO SCALA, ENTRAMBI COMUNI A TUTTI GLI ALTRI SUBALTERNI);

OLTRE

Unità identificata al Catasto Terreni:

- foglio **28**, particella **304** di mq. 690 come riportato nell'atto di pignoramento, che tuttavia **senza precludere il buon andamento**



della P.E., sulla scorta di FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 01/03/2010 prot. 62827, viene classificato ENTE URBANO senza intestati di mq. 478 compresa superficie coperta, associato alle unità censite rispettivamente al Catasto Fabbricati, oltre unità derivata censita al CT Fg. 28 Part. 1075, unità sempre intestata al _____ per l'intero, ma non oggetto di pignoramento in quanto area non necessaria (presumibilmente area di natura privata ad uso pubblico – attualmente area destinata a porzione di carreggiata appartenente alla strada pubblica).

Inoltre in questa sede, si vuol segnalare, che per queste unità, sussistono alcune difformità catastali non sostanziali limitatamente alla distribuzione degli spazi interni delle unità in esame, tali da non prevedere particolari operazioni catastali. Al massimo si potrebbe prevedere la soppressione del sub 8 ritenendolo anch'esso BCNC a tutte le unità; operazione che tuttavia si omette, in quanto per questa unità, come previsto di seguito, si è pensato di assegnare diritti in quota proporzionale ad ogni unità residenziale/lotto, evitando spese inutili.

UNITA' DI CUI AL PUNTO 2:

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 propria attività commerciale di vendita al dettaglio di articoli di "ferramenta"; 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 segnalare, che per questa unità sussistono alcune difformità catastali non sostanziali limitatamente alla distribuzione degli spazi interni, tali da non prevedere particolari operazioni catastali.

Tuttavia, allo stato di fatto, come già segnalato nell'istanza del 06/12/2016,

non risulta garantito l'accesso, condizione per il quale, è reso necessario un **ulteriore pignoramento**, su alcune particelle adiacenti, sempre di proprietà dell'Esecutato, identificate al Catasto Fabbricati del medesimo comune al:

- 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),

per le quali, eseguita una visura per soggetto in aggiornamento alla

Certificazione Notarile, risulta già **Atto di Pignoramento** –

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO, Rep. 724/2017 del 10/07/2017,



trascritto a Spoleto il 02/08/2017, al n. 2325 di formalità.

OLTRE

- Rata di terreno identificata al C.T. Fg. **28**, Part. **385**;

che allo stato di fatto **si presume non debba essere pignorata**, in quanto anche se necessaria al passaggio e transito per l'accesso all'unità di cui trattasi e di proprietà esclusiva per l'intero dell'esecutato, **risulta essere un'area, sì privata, ma presumibilmente AD USO PUBBLICO giusta convenzione edilizia con il medesimo comune di appartenenza (porzione di carreggiata appartenente alla strada pubblica).**

A tal proposito, con la sola unità pignorata, l'unica possibilità risulterebbe creare un lotto invendibile, **ma che integrato** con le unità sopra segnalate, le quali dovranno esser oggetto di altra PE, quest'ultima **ne permetterebbe la vendita.**

Pertanto, trattandosi di un nuovo pignoramento, dovrà essere cura dell'Ill.mo Avv. TOFI Patrizio in qualità di difensore del Creditore Procedente (rif. EI RGEN 282/2015), **inoltrare al GE, ISTANZA DI RIASSEGNAZIONE della nuova P.E. generata dal nuovo Atto di Pignoramento sulla scorta della quale lo stesso GE, presumibilmente, riunirà la presente procedura EI RGEN 282/2015, con la nuova generata, assegnando il nuovo incarico al Sottoscritto.**

Nel frattempo, si procederà con la stima dell'unità indicata nell'attuale P.E. in questa sede trattata, creando dovutamente il rispettivo lotto, in attesa di essere integrato con le unità oggetto di nuova Procedura Esecutiva.



UNITA' DI CUI AL PUNTO 3:

Porzione di fabbricato sita nel Comune di Montefalco, Via Giacomo Leopardi, 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 DAL LOCATARIO**. necessaria

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

- foglio **28**, particella **238**, sub **2**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PT, categoria **C/3** (LABORATORIO) – classe 4 – cons. 91 mq. – rendita catastale Euro 192,69.

Inoltre in questa sede, si vuol segnalare, che per questa unità **sussistono GRAVI difformità catastali sostanziali** inerenti la completa diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso della categoria catastale, da C/3 (un tempo laboratorio artigianale necessario alla panificazione con vendita al dettaglio), alla categoria catastale A/10 (oggi Studio Dentistico – urbanisticamente sanabile).

Operazioni per le quali, giusta verbale d'udienza del 16/03/2017, il Sottoscritto risulta essere autorizzato ad effettuare, con previsione di spesa di circa euro 2.000,00.

Tuttavia come già sopra segnalato, oltre alle difformità sopra esposte, da



un'analisi approfondita (ancor più grave), è emersa un'ulteriore difformità e non rispondenza dell'unità di cui trattasi al Catasto Terreni, dovuta ad un procedimento confuso del passato, riscontrabile sul cartaceo, solamente presso gli uffici preposti.

Infatti, per rendere il lotto vendibile, nell'eventualità costituito esclusivamente dall'unità oggetto della presente PE, sarebbe necessario ESTENDERE IL PIGNORAMENTO SU RATE DI TERRENO RESIDUE e/o PORZIONI DI FABBRICATO, INERENTI PRECEDENTI EDIFICAZIONI, PER LE QUALI NON RISULTA NESSUNA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA, OVVERO NECESSARIE A BONIFICARE LE INCOERENZE RIPORTATE AL CATASTO TERRENI, per le quali risulta necessario un approfondito studio del supporto cartaceo pregresso depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, Servizio Catasto, per il quale previa richiesta di accesso agli atti amministrativi, risulterebbe necessario un periodo di attesa medio/lungo, gravando ulteriormente sulle spese, oltre cosa più importante, a dover valutare se conveniente a beneficio del Creditore Procedente

A tal proposito, si procederà con la stima, onde valutare la convenienza nel dar compimento alle ulteriori operazioni catastali **propedeutiche, a quelle già autorizzate**, che ad oggi risulta difficile valutare.

Per tutte le unità sopra identificate, non trattandosi di terreni, la richiesta del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica, si ritiene non 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, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**, in quanto in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità che tuttavia possono essere sanate; assente certificato di agibilità dei vari edifici esaminati.

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

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto sono state rilevate anche nelle planimetrie



depositate agli atti, difformità varie, tali da **ritenere necessaria**
(limitatamente all'unità identificata al CF Fg. 28, Part. 238, sub 2) la
regolarizzazione attraverso un aggiornamento catastale.

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 **n. 9 LOTTI**, per i quali:

- **dal lotto n. 1 al lotto n. 7 (*UNITA' IDENTIFICATE in precedenza al punto "1 -4"*)**

verrà creato un unico fascicoletto (nomenclato con il n. 1), in quanto
trattasi di unità appartenenti allo stesso fabbricato cielo-terra, avente
unità con caratteristiche simili;

mentre,

- **per il lotto n. 8 (*UNITA' IDENTIFICATE in precedenza al punto "2 -4"*);**

- **ed il lotto n. 9 (*UNITA' IDENTIFICATE in precedenza al punto "3 -4"*),** come richiesto dalla S.V., verranno creati
rispettivamente un fascicoletto per ognuno di loro;

il tutto come riportato di seguito.



FASCICOLO "1"

LOTTO dal n. 1 al n. 7

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

UNITA' IMMOBILIARI di cui al punto 1)

Dopo aver analizzato tutte le unità che compongono l'intero fabbricato e per il quale in premessa, si ipotizza la creazione di un lotto per ogni unità residenziale e non residenziale, oltre quota proporzionale sulle parti comuni, sulla scorta del fatto che le stesse risulterebbero MEGLIO VENDIBILI, piuttosto di creare un unico lotto, ove si ipotizza la messa in vendita dell'intero fabbricato, risulta quanto segue:

dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle 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 beni siti nel Comune di Montefalco, via Ugo Foscolo e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

• INTERO FABBRICATO:

1. Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di



Montefalco,

- al foglio **28**, particella **304**, sub **1**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro
451,90;

2. Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al
Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata
in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di
Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di
Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di
Montefalco,

- al foglio **28**, particella **304**, sub **2**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale
Euro 484,18;

3. Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al
Piano Primo e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata
in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di
Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di
Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di
Montefalco,

- foglio **28**, particella **304**, sub **3**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD



USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro

451,90;

- 4.** Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al Piano Primo e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **304**, sub **4**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale Euro 484,18;

- 5.** Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al Piano Secondo e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **304**, sub **5**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5 vani – rendita catastale Euro 322,79;

- 6.** Unità destinata ad **Abitazione di tipo Civile**, sviluppata al



Piano Secondo e Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **304**, sub **6**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5,5 vani – rendita catastale Euro 355,06;

- 7.** Unità destinata ad **Autorimessa/Garage**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **304**, sub **7**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/6** (GARAGE) – classe 2 – cons. 46 mq. – rendita catastale Euro 66,52;

- 8.** Unità destinata a **Magazzino**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, catastalmente classificata in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità Occupata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,



- foglio **28**, particella **304**, sub **8**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/2** (MAGAZZINO) –
classe 2 – cons. 143 mq. – rendita catastale Euro 221,56 (DI
FATTO CENTRALE TERMICA E CORSIA DI MANOVRA
CONDOMINIALI);

**(Da imputare in quota proporzionale
esclusivamente alle unità residenziali per una
quota pari ad 1/6 ciascuna)**

Oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni.

PROPRIETA':

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 DEI BENI:

Le unità appartengono ad un contesto urbanizzato di ben più ampie
dimensioni, ovvero appartengono ad un'area sita nelle immediate vicinanze
delle mura urbane dell'ambito di Montefalco, delimitata da un lato da Viale
Augusto Ciuffelli e da un lato da via Ugo Foscolo.



Nella fattispecie, trattasi di fabbricato cielo-terra, costituito da più unità per la maggior parte di natura residenziale e disposte su quattro livelli, dotate di corte pertinenziale comune a tutte le unità, oltre al vano scala che le collega e dal quale si accede;

ASCENSORE ASSENTE.

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, ricadono in una zona di PRG

classificata e nomenclata zona **"B1" – ZONE PER INSEDIAMENTI**

RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE.

Inoltre, fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii (vincolo per edifici dichiarati di interesse storico-artistico), bensì vincolato 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 il fabbricato di cui trattasi, 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 definita, per *"Aumento del volume complessivo del fabbricato –*

spostamento e apertura di porte e finestre – realizzazione di maggiori

superfici destinate a terrazzo, nonché a residenza – maggiore altezza

dell'edificio per poter ricavare dei locali abitabili nel sottotetto".

Si riportano a stralcio (rif. **Allegato "3"**), i titoli abilitativi del fabbricato,

acquisiti presso gli uffici preposti. Pertanto segue:

- **Nulla Osta (Concessione Edilizia) n. 71 prot. 2212 del**

02/04/1975, per "Costruzione fabbricato di civile abitazione";

- **Nulla Osta (Concessione Edilizia) n. 24 prot. 886 del**

14/02/1976, per "Ampliamento in variante al titolo

precedentemente approvato" e per il quale non risulta rilasciato

nessun 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. 3467 (rif.**

pratica 334) del 29/04/1986, 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.



CONCLUSIONI:

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

Stato di Fatto SANABILE.

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

Tutte le unità oggetto di stima, risultano far parte di un fabbricato cielo-terra; al piano primo sottostrada presenti unità accessorie e comuni; ai piani, terra, primo e secondo (sottotetto) risultano presenti unità di civile abitazione, tutte collegate tra loro da vano scala in comune, senza ascensore..

Inoltre, l'intero fabbricato, risulta essere realizzato su struttura portante in cemento armato, fondazioni ordinarie continue tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in laterocemento, copertura a falde con travi varesi e tavelloni, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente al piano seminterrato, in calcestruzzo a vista, ai piani successivi, rivestito a mattoncini lasciati a "facciavista", sporto di gronda in cls, lattoneria in ferro zincato, nel complesso, risultato di un attento intervento sulle finiture esterne.

Presenti n. 2 fosse asettiche per lo scarico delle acque reflue di ciascuna utenza.

Mentre le singole unità, tutte site in Montefalco, Via Ugo Foscolo con accesso pedonale plurimo dalla scala condominiale, nello specifico risultano:

1) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **1**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra (con



l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di sinistra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

Al Piano Terra costituita da Ingresso, Cucina, Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, W.c., n. 3 Camere e n. 3 Balconi (altezza interna utile e costante h=mt. 2,95).

2) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **2**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra (con l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di destra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

Al Piano Terra costituita da Ingresso, Cucina, Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, W.c., n. 3 Camere e n. 3 Balconi (altezza interna utile e costante h=mt. 2,95).

3) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **3**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Primo (con l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di sinistra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

Al Piano Primo costituita da Ingresso, Cucina, Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, W.c., n. 3 Camere e n. 3 Balconi (altezza interna utile e costante h=mt. 2,95).



4) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**,

sub **4**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Primo (con l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di destra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

Al Piano Primo costituita da Ingresso, Cucina, Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, W.c., n. 3 Camere e n. 3 Balconi (altezza interna utile e costante h=mt. 2,95).

5) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**,

sub **5**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Secondo/sottotetto (con l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di sinistra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

Al Piano Secondo/sottotetto costituita da Ingr./Soggiorno, Cucina Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere e n. 3 Balconi (altezza interna utile Media h=mt. 2,40).

6) Unità Residenziale identificata al CF al foglio **28**, particella **304**,

sub **6**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada e Piano Secondo/sottotetto (con l'accesso condominiale posto di fronte, identificata come unità di destra);

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 2,00).

Al Piano Secondo/sottotetto costituita da Ingr./Soggiorno, Cucina



Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere e n. 2 Balconi (altezza interna utile Media h=mt. 2,40).

7) Unità non Residenziale destinata a Garage identificata al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **7**;

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Garage (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15).

8) Unità non Residenziale destinata a Magazzino identificata al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**:

Al Piano Primo Sottostrada costituita da Fondo/Magazzino (altezza interna utile e costante h=mt. 3,15), in realtà superficie condominiale e Centrale Termica ad oggi dismessa (altezza interna utile e costante h=mt. 2,00), anch'essa condominiale.

Tutte le unità inoltre, eccezion fatta per le unità non residenziali poste al piano primo sottostrada, in quanto lasciate allo stato grezzo, risultano essere suddivise con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in parte in mattonelle di graniglia in parte in monocottura, rivestimenti in ceramica, dotata di impianto citofonico, dell'impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario autonomo, con corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso alle scale condominiali in alluminio e vetro, porte alle unità in legno, porte interne in parte in legno tamburato ed in parte in legno e vetro rifinite al naturale, finestre in legno dotate di tapparelle; tutte termoautonome.

Garage dotato di basculante in ferro zincato, balconi nella loro interezza con ringhiere in ferro verniciato.

Stato Manutentivo Normale/Modesto.



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 Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 55688/16023 del 29/07/2002 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 02/08/2002 al n. **638** di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;
- o **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60552/18829 del 14/12/2009 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 18/12/2009 al n. **1497** di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;



- **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60810/18997 del 08/06/2010 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 11/06/2010 al n. **607** di formalità.
 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 1264/2015 del 09/11/2015 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 26/11/2015 al n. **3529** di formalità.
 - **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.
 - **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.
- 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.
 - **Convenzione Amministrativa** (Edilizia), Atto Rep. n. 57970 del 13/07/2005 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Trascrizione**



del 22/07/2005 al n. **2356** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **20/09/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **07/01/2016**, **non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, eccezion fatta delle seguenti formalità:

o **Iscrizione** del **12/04/2016** al n. **170** di formalità, come in precedenza riportato;

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 116/2016 del 10/10/2016 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del **02/11/2016** al n. **3443** di formalità;
(IMPUTABILE AD ALTRE UNITA' ESTRANEE ALLA PRESENTE PE)

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,
(IMPUTABILE AD ALTRE UNITA' ESTRANEE ALLA PRESENTE PE)

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

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

Inoltre in conclusione, limitatamente alle unità residenziali oggetto di stima, nonostante si trovino in uno stato di conservazione normale/modesto, esse necessiterebbero di una "leggera" manutenzione, revisione e messa a norma degli impianti tecnologici, che allo stato di fatto risultano essere non conformi alla normativa vigente e carenti di dichiarazioni di rispondenza, necessarie



all'eventuale trasferimento del bene..

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 in questo caso**, maggiori tale superficie tra il **10% (y)** ed il **20% (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), 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 2016, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi II 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 Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro



pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 620,00/mq. ed euro 880,00/mq. Pertanto, per l'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 640,00/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 ai lotti da n. 1 a n. 7**, può così esprimersi:

1. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Terra e Piano Primo

Sottostrada, censita al CF del Comune di Montefalco,

- al foglio **28**, particella **304**, sub **1**, sita in Via Ugo Foscolo, Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro 451,90;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 124,46

segue

Mq. 124,46 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 79.644,40

2. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Terra e Piano Primo



Sottostrada, censita al CF del Comune di Montefalco.

- al foglio **28**, particella **304**, sub **2**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-T, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale
Euro 484,18;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 125,28

segue

Mq. 125,28 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 80.179,20

3. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Primo e Piano Primo

Sottostrada, censita al CF del Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **3**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro
451,90;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 118,23

segue

Mq. 118,23 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 75.667,20

4. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Primo e Piano Primo

Sottostrada, censita al CF del Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **4**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-1, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 7,5 vani – rendita catastale
Euro 484,18;



Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 119,00

segue

Mq. 119,00 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 76.160,00

5. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Secondo e Piano

Primo Sottotrada, censita al CF del Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **5**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5 vani – rendita catastale Euro
322,79;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 73,29

segue

Mq. 73,29 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 46.905,60

6. Unità Residenziale, sviluppata al Piano Secondo e Piano

Primo Sottotrada, censita al CF del Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **6**, sita in Via Ugo Foscolo,
Comune di Montefalco, PS1-2, categoria **A/2** (ABITAZIONE AD
USO CIVILE) – classe 2 – cons. 5,5 vani – rendita catastale
Euro 355,06;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 79,24

segue

Mq. 79,24 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 50.713,60

7. Garage, sviluppato al Piano Primo Sottotrada, censito al CF del



Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **7**, sita in Via Ugo Foscolo,

Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/6** (GARAGE) – classe

2 – cons. 46 mq. – rendita catastale Euro 66,52;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 25,62

segue

Mq. 25,62 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 16.396,80

8. Magazzino, sviluppato al Piano Primo Sottostrada, censito al CF
del Comune di Montefalco.

- foglio **28**, particella **304**, sub **8**, sita in Via Ugo Foscolo,

Comune di Montefalco, PS1, categoria **C/2** (MAGAZZINO) –

classe 2 – cons. 143 mq. – rendita catastale Euro 221,56 (DI

FATTO CENTRALE TERMICA E CORSIA DI MANOVRA

CONDOMINIALI);

**(Da imputare in quota proporzionale
esclusivamente alle unità residenziali per una
quota pari ad 1/6 ciascuna)**

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 88,99

segue

Mq. 88,99 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 640,00 (euro/mq.) =

= euro 56.953,60

Per un TOTALE STIMATO di: euro 482.620,40

CONCLUSIONI



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

LOTTO 1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **1**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 79.644,40 + euro 56.953,60 / 6 = euro 89.136,67

Pertanto:

LOTTO 1: euro 89.000,00

(eurottantanovemila/00) arrotondato all'unità.

LOTTO 2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **2**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 80.179,20+ euro 56.953,60 / 6 = euro 89.671,47

Pertanto:

LOTTO 2: euro 89.000,00



(eurottantanovemila/00) arrotondato all'unità.

LOTTO 3

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **3**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 75.667,20+ euro 56.953,60 / 6 = euro 85.159,47

Pertanto:

LOTTO 3: euro 85.000,00

(eurottantacinquemila/00) arrotondato all'unità.

LOTTO 4

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **4**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 76.160,00+ euro 56.953,60 / 6 = euro 85.652,27

Pertanto:

LOTTO 4: euro 85.000,00

(eurottantacinquemila/00) arrotondato all'unità.



LOTTO 5

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **5**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 46.905,60+ euro 56.953,60 / 6 = euro 56.397,87

Pertanto:

LOTTO 5: euro 56.000,00

(eurocinquantaseimila/00) arrotondato all'unità.

LOTTO 6

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **6**

OLTRE

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI AD 1/6 DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **8**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 50.713,60+ euro 56.953,60 / 6 = euro 60.205,87

Pertanto:

LOTTO 6: euro 60.000,00

(eurosessantamila/00) arrotondato all'unità.

LOTTO 7

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (1/1) DI:

Unità Censita al CF al foglio **28**, particella **304**, sub **7**

OLTRE QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

Pertanto,

euro 16.396,80

Pertanto:

LOTTO 7: euro 16.000,00

(eurosedicimila/00) arrotondato all'unità.

ALLO STATO DI FATTO, AI VALORI COME SOPRA

DETERMINATI, 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 3.000,00;

- Eventuali Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate;

euro 3.000,00;

IN QUOTA PROPORZIONALE PER CIASCUN

LOTTO

N.B.: Un'altra eventuale proposta di vendita, potrebbe essere la creazione di un unico lotto per l'intero fabbricato, ove il prezzo a base d'asta risulterebbe dato dalla sommatoria dei valori dei singoli lotti, il cui risultato POTREBBE ESSERE ABBATTUTO MEDIANTE COEFFICIENTE DI



RIDUZIONE IN FUNZIONE DELLA RICHIESTA/OFFERTA, ovvero sulla
scorta del fatto che l'intero fabbricato cielo/terra, verrebbe alienato nella
sua interezza.



LOTTO n. 8

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

UNITA' IMMOBILIARI di cui al punto 2)

Dopo aver analizzato l'unità di cui trattasi e l'intero fabbricato al quale appartiene, per garantire l'accesso ad essa, affinché venga resa vendibile, si procede con la creazione di un lotto unico, **in attesa che venga integrato con le ulteriori unità già segnalate, per le quali risulta necessaria nuova PE.**

Pertanto:

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 **Negozio**, 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,



- 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).

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:

L'unità di cui trattasi, appartiene ad un fabbricato con destinazione prevalentemente commerciale, compatibilmente al contesto in cui ricade.

Nella fattispecie, trattasi di:

- Unità ad uso commerciale, sviluppata completamente al piano terra, con ingresso indipendente, ma per il quale risulta necessario l'accesso ed il transito su altre unità (lastrico solare e area urbana), oggetto di altra PE.

Inoltre appartiene ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta



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

Inoltre, fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii (vincolo per edifici dichiarati di interesse storico-artistico), bensì vincolato 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 il fabbricato di cui trattasi, 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, l'unità di cui trattasi appartiene ad un organismo edilizio ben più



complesso, 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 (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.

Inoltre, l'intero fabbricato risulta essere realizzato su struttura portante in cemento armato, fondazioni ordinarie continue tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in laterocemento, copertura a falde con travi varesi e tavelloni, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente ai piani seminterrati, in calcestruzzo a vista, ai piani successivi, rivestito con cortina di mattoncini rossi lasciati a "facciavista", sporto di gronda in cls, lattoneria in ferro zincato, nel complesso, risultato di un attento intervento sulle finiture esterne.

Mentre la singola unità, oggetto del presente PE, sita in Montefalco, Via Ugo Foscolo con accesso principale pedonale e carrabile attraverso il lastrico solare, nello specifico risulta:

1) Unità destinata a **Negozio**, sviluppata completamente al Piano Terra, catastalmente identificata al foglio **28**, particella **337**, sub **2**

Al Piano Terra costituita da Esposizione, Disimpegno, W.c., Ufficio e



n. 1 Balcone (altezza interna utile e costante h=mt. 2,95).

Inoltre l'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in parte in mattonelle di graniglia in parte in monocottura, rivestimenti in ceramica, dotata dell'impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario autonomo, con corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso alle scale condominiali in alluminio anodizzato e vetro, porta di accesso all'unità e rispettive vetrine sempre in alluminio anodizzato e vetro, porte interne in legno tamburato rifinite al naturale, finestre in legno dotate di tapparelle.

Stato Manutentivo Normale/Modesto.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità trattata appena sopra descritta, risulta 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 Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n.

55688/16023 del 29/07/2002 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in

Foligno, **Iscrizione** del 02/08/2002 al n. **638** di formalità – OLTRE

ANNOTAZIONI;

o **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n.

60552/18829 del 14/12/2009 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in

Foligno, **Iscrizione** del 18/12/2009 al n. **1497** di formalità – OLTRE

ANNOTAZIONI;

o **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n.

60810/18997 del 08/06/2010 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in

Foligno, **Iscrizione** del 11/06/2010 al n. **607** di formalità.

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n.

1264/2015 del 09/11/2015 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione**

del 26/11/2015 al n. **3529** 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.

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.

• **Convenzione Amministrativa** (Edilizia), Atto Rep. n. 57970 del
13/07/2005 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Trascrizione**
del 22/07/2005 al n. **2356** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **20/09/2017** presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **07/01/2016**,
non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato,
eccezion fatta delle seguenti formalità:

o **Iscrizione** del **12/04/2016** al n. **170** di formalità, come in
precedenza riportato;

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n.
116/2016 del 10/10/2016 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione**
del **02/11/2016** al n. **3443** di formalità;

(IMPUTABILE AD ALTRE UNITA' ESTRANEE ALLA PRESENTE PE)

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,



(IMPUTABILE AD UNITA' ADIACENTI A QUELLE TRATTATE NEL
PRESENTE FASCICOLO/LOTTO),

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente
procedimento.

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

Inoltre in conclusione, limitatamente all'unità commerciale oggetto di stima,
nonostante si trovi in uno stato di conservazione normale/modesto, essa
necessiterebbe di una "leggera" manutenzione, revisione e messa a norma
degli impianti tecnologici, che allo stato di fatto risultano essere non conformi
alla normativa vigente e carenti di dichiarazioni di rispondenza, necessarie
all'eventuale trasferimento del bene.

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 in questo caso**, maggiori tale
superficie del **10% (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), 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 2016, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi Il 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 l'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**, può così esprimersi:



1. 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 8: euro 116.000,00

(eurocentosedicimila/00) arrotondato all'unità.

**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;



FASCICOLO "3"

LOTTO n. 9

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

UNITA' IMMOBILIARI di cui al punto 3)

Dopo aver analizzato l'unità di cui trattasi e l'intero fabbricato al quale appartiene, per garantire l'accesso ad essa, affinché venga resa vendibile, si procede con la creazione di un lotto unico, **in attesa di valutare la convenienza riguardo al compimento di operazioni catastali propedeutiche, a quelle già autorizzate, che permettano l'integrazione del lotto, con eventuali ulteriori unità, per le quali risulterà necessaria nuova PE.**

Pertanto:

dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti Esecutati, 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 Giacomo Leopardi e precisamente, come di seguito sinteticamente descritto:

• PORZIONE DI FABBRICATO:

1. Unità destinata a **Laboratorio**, in contrasto con l'attuale destinazione/utilizzo, 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 attualmente OCCUPATA DAL LOCATARIO.

censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Montefalco,

- foglio **28**, particella **238**, sub **2**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PT, categoria **C/3** (LABORATORIO) – classe 4 – cons. 91 mq. – rendita catastale Euro 192,69.

PROPRIETA':

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/2

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/2

Coniugi in comunione legale dei beni, ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intera proprietà;

PROVENIENZA:

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

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:



L'unità di cui al presente lotto, appartiene ad un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale, compatibilmente al contesto in cui ricade.

Tuttavia, nella fattispecie, trattasi di:

- **Unità ad uso commerciale**, sviluppata completamente al piano terra, con ingresso indipendente, ma per il quale risulta necessario l'accesso ed il transito su altre unità, per le quali sarà fondamentale uno studio approfondito riguardo alla loro identificazione ed intestazione al Catasto Terreni.

Infatti, per rendere il lotto vendibile, nell'eventualità costituito esclusivamente dall'unità oggetto della presente PE, sarebbe necessario ESTENDERE IL PIGNORAMENTO SU RATE DI TERRENO RESIDUE e/o PORZIONI DI FABBRICATO, INERENTI PRECEDENTI EDIFICAZIONI, PER LE QUALI NON RISULTA NESSUNA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA, OVERO NECESSARIE A BONIFICARE LE INCOERENZE RIPORTATE AL CATASTO TERRENI,

Pertanto si procederà con la stima, affinché possano essere valutati i costi/benefici a favore del Creditore Procedente.

Inoltre l'unità appartiene 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, ricadono in una zona di PRG classificata e nomenclata zona **"B1" – ZONE PER INSEDIAMENTI**

RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI



RISTRUTTURAZIONE.

Inoltre, fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii (vincolo per edifici dichiarati di interesse storico-artistico), bensì vincolato 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 il fabbricato di cui trattasi, risulta essere stato autorizzato con concessione edilizia rilasciata negli anni ottanta, 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, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, l'aspetto urbanistico-edilizio, anche se risulta essere di semplice interpretazione, non risulta essere Conforme allo stato di fatto.

Lo stesso vale per l'aspetto Catastale per il quale sono state riscontrate GRAVI difformità sostanziali, inerenti la completa diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso della categoria catastale, da C/3 (un tempo laboratorio artigianale necessario alla panificazione con vendita al dettaglio), alla categoria catastale A/10 (oggi Studio Dentistico – urbanisticamente sanabile).

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



- o **Concessione Edilizia n. 58 prot. 3228 del 21/08/1982,**

per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";

- o **Variante in corso d'opera Autorizzazione prot. 4548 del 08/09/1983,** per "Trasformazione piano terra da negozio ad abitazione;

- o **Autorizzazione di ABITABILITA' prot. 4548 del 08/09/1983;**

- o **Autorizzazione edilizia prot. 4548 del 08/09/1983,** per "Trasformazione di un libero locale adibito ad attività commerciale, in laboratorio e punto vendita per lavorazione e vendita del pane e prodotti simili".

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:

- o Difformità Urbanistico Edilizia;
- o Difformità Catastali;

Stato di Fatto SANABILE.

ASSENTI domande di condono ai sensi della L. 47/85 e successivi.

Pertanto, l'unità di cui trattasi appartiene ad un organismo edilizio ben più complesso, sviluppato su quattro livelli, uno dei quali risulta sottostrada, oltre piano terra, primo e secondo, tutti collegati tra loro con un corpo scala senza ascensore.

L'intero fabbricato risulta essere realizzato su struttura portante in



cemento armato, fondazioni ordinarie continue tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in laterocemento, copertura a falde con travi varesi e tavelloni, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente intonacato ed opportunamente tinteggiato, sporto di gronda in cls, lattoneria in ferro zincato, nel complesso, risultato di un attento intervento sulle finiture esterne.

Mentre la singola unità, oggetto della presente PE, sita in Montefalco, Via Giacomo Leopardi, con accesso principale pedonale indipendente, nello specifico risulta:

1) Unità destinata a **Laboratorio**, in contrasto con lo stato di fatto, sviluppata completamente al Piano Terra,

catastralmente identificata al foglio **28**, particella **238**, sub **2**

Al Piano Terra costituita da Ingresso/Sala Attesa, Disimpegno, Studio, Ripostiglio, Spogliatoio, Anti, W.c., Ambulatorio, Locale di Sterilizzazione, Ambulatorio, zona radiografie (altezza interna utile e costante h=mt. 2,80).

Inoltre l'unità, risulta essere suddivisa con pareti in cartongesso opportunamente rasato e tinteggiato, pavimentazione in monocottura, rivestimenti in ceramica, dotata dell'impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario autonomo, con corpi radianti alimentati a gas (caldaia autonoma e ventilconvettori), porta di accesso all'unità e rispettiva vetrata in alluminio anodizzato e vetro, porte interne in legno tamburato verniciate, finestre in legno.

Stato Manutentivo Normale.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità trattata appena sopra



descritta, risulta 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 Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60552/18829 del 14/12/2009 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 18/12/2009 al n. **1497** di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;
- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 1264/2015 del 09/11/2015 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 26/11/2015 al n. **3529** 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.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **20/09/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **07/01/2016**, **non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**,

eccezion fatta delle seguenti formalità:

- o **Iscrizione** del **12/04/2016** al n. **170** di formalità, come in precedenza riportato;

- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 116/2016 del 10/10/2016 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del **02/11/2016** al n. **3443** di formalità;

(IMPUTABILE AD ALTRE UNITA' ESTRANEE ALLA PRESENTE PE)

- 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,

(IMPUTABILE AD ALTRE UNITA' ESTRANEE ALLA PRESENTE PE)

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

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

Inoltre in conclusione, limitatamente all'unità commerciale oggetto di stima, nonostante si trovi in uno stato di conservazione normale, essa



necessiterebbe di una "leggera" manutenzione, revisione e messa a norma degli impianti tecnologici, che allo stato di fatto risultano essere non conformi alla normativa vigente e carenti di dichiarazioni di rispondenza, necessarie all'eventuale trasferimento del bene.

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 in questo caso**, maggiori tale superficie del **20% (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), 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 2016, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi II 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 l'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 770,00/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. 9**, può così esprimersi:

1. Unità Commerciale, sviluppata al Piano Terra, censita al CF

del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **238**, sub **2**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PT, categoria **C/3** – classe 4 – cons. 91 mq. – rendita catastale Euro 192,69.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 101,53

segue

Mq. 101,53 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 770,00 (euro/mq.) =



= euro 78.178,10

CONCLUSIONI

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

LOTTO 9: euro 78.000,00

(eurosettantottomila/00) arrotondato all'unità.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Eventuale attivazione procedura amministrativa in sanatoria per cambio d'uso, da Laboratorio (C/3), a Studio Dentistico (A/10), con diversa distribuzione degli spazi interni.

euro 2.000,00;

- Eventuali Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate;

euro 2.000,00 OLTRE importo necessario a BONIFICARE LE INCOERENZE RIPORTATE AL CATASTO TERRENI.



Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di :

- n. 67 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 30 fotografie a colori, per il lotto dal n. "1" al n. "7", n. 11 fotografie a colori, per il lotto "8", n. 15 fotografie a colori, per il lotto "9".

Spoletto, li 30/09/2017

I C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo



ALLEGATO "1"

Geom. SCIMITERNA Carlo - Servizi Tecnici
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI SPOLETO - Uff. Es. Imm.ri - R.G.E. N. 282/15 e 260/16
B.C.C. di Spello e Bettona Soc. Coop. + 1 contro GRISANTI Rlo + 1

Scala : Tavola :
Data: 30/09/2017 Operatore : G.S.C.

Oggetto:





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO

E GARANZIA A FAVORE DI TERZI

LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8

- **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 55688/16023 del 29/07/2002 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 02/08/2002 al n. 638 di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;
- **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60552/18829 del 14/12/2009 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 18/12/2009 al n. 1497 di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;
- **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60810/18997 del 08/06/2010 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 11/06/2010 al n. 607 di formalità.
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 1264/2015 del 09/11/2015 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 26/11/2015 al n. 3529 di formalità.
- **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.
- **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.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

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





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.
- **Convenzione Amministrativa (Edilizia)**, Atto Rep. n. 57970 del 13/07/2005 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Trascrizione** del 22/07/2005 al n. 2356 di formalità.





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

LOTTO 9

- **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60552/18829 del 14/12/2009 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 18/12/2009 al n. 1497 di formalità – OLTRE ANNOTAZIONI;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 1264/2015 del 09/11/2015 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 26/11/2015 al n. 3529 di formalità.
- **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.
- **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.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.
Spoleto, li 30/09/2017



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



