

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 riprende 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:



- **Concessione Edilizia n. 58 prot. 3228 del 21/08/1982**,
per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";
- **Variante in corso d'opera Autorizzazione prot. 4548 del
08/09/1983**, per "Trasformazione piano terra da negozio ad
abitazione;
- **Autorizzazione di ABITABILITA' prot. 4548 del
08/09/1983**;
- **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:

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- 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

