

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 33/2017 R.G.E.

Udienza del 24/05/2018

G.E. Dr. Simone SALCERINI

• Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

.....Esecutante

Avv.

• Contro:

.....Esecutate in contumacia



INDICE

| | |
|------------------------------|--|
| 1. QUESITO | |
| 2. RELAZIONE PERITALE | |
| 2.1 | PREMESSA E DESCRIZIONE..... |
| 2.2 | GIUDIZIO DI STIMA..... |
| 2.3 | STUDIO E FORMAZIONE LOTTI..... |
| 2.4 | ATTI AUTORIZZATIVI..... |
| 2.5 | CARICHI PENDENTI..... |
| 2.6 | STATO DI POSSESSO..... |
| 2.7 | VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI |
| 2.8 | CONCLUSIONI..... |
| 3. ALLEGATI | |
| 3.1 | RACCOMANDATA 1 |
| | VISURE ANAGRAFICHE E STATO CIVILE.....(Allegato n.1) |
| 3.2 | PLANIMETRIE E CERTIFICATI CATASTALI.....(Allegato n.2) |
| 3.3 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....(Allegato n.3) |
| 3.4 | ATTI AUTORIZZATIVI |
| |(Allegato n.4) |
| 3.5 | ISPEZIONE R.R.I.I.....(Allegato n.5) |
| 3.6 | PROPOSTA DI PARCELLA E NOTULA SPESE.....(Allegato n.6) |



QUESITO

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.Ill.ma, con ordinanza del 30/08/2017 nominava il sottoscritto C.T.U., con invito a comparire all'Udienza del 30/11/2017 per la formulazione del quesito e per il Giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto, nel giorno e nell'ora sopra fissata, prestava il giuramento di rito e la S.V.Ill.ma poneva il seguente quesito:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, n. civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzioni; confini (nel caso di terreni; dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);



8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



16) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare la perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino a raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), 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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

La S.V.III.ma concedeva termine al deposito della relazione di stima in 120 giorni dal conferimento dell'incarico.



Il sottoscritto, previa verifica della residenza dell'esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di _____, provvedeva ad avvertire lo stesso a mezzo di Raccomandata 1 con ricevuta di ritorno in data 05/12/2017, fissando la data del primo sopralluogo per il giorno 18/12/2017 ore 10.00, poi posticipata per il giorno 05/01/2018 ore 10.00 causa indisponibilità di presenza del _____.
La raccomandata è stata ritirata dall'esecutato.

(Allegato n.1)

Il giorno ed all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima ove trovava il _____ il quale consentiva l'accesso all'immobile.

Lo scrivente procedeva all'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V.Ill.ma, iniziava subito le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, con la raccolta di notizie ove e come possibile anche indirette di carattere generale afferenti la situazione di consistenza e di fatto dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc. A questo primo accesso ne seguì un secondo, per il confronto dello stato dei luoghi rispetto alle documentazioni reperite presso gli Uffici Erariali e Comunali. Un altro accesso il sottoscritto lo ha compiuto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto e gli Uffici Tecnici del Comune di Cannara per indagini sulla situazione Edilizio-Urbanistica e reperire altresì dati sulle Concessioni Edilizie, Certificato di agibilità, Condoni Edilizi, Vincoli e Sanatorie.

In fase di approfondimento di indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale l'esperto riscontrava che le planimetrie catastali attualmente presenti e pubblicate rappresentavano la consistenza attuale degli immobili oggetto del pignoramento tranne che per l'unità immobiliare urbana sub.17 dove si evidenzia un vano finestra posizionato sul lato est chiuso parzialmente dall'interno e inoltre non risulta rappresentato il muro di confine con altra proprietà (unità immobiliare urbana sub. 18 del medesimo foglio) lato nord.

Tutto ciò premesso ed in esito quindi, ad un attento studio degli Atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto presente, in particolare, la documentazione ipo-catastale prodotta e fatte le necessarie visure per la verifica delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari, per la raccolta dei relativi dati, per la richiesta e ritiro della documentazione occorrente.

Proceduto alla preliminare catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti sul luogo e di tutte quelle notizie occorrenti per la elaborazione della presente valutazione, al fine di poter, lo scrivente, riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.Ill.ma.

Elaborati, infine, gli stessi dati tecnici rilevati direttamente sul luogo unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso gli Uffici Preposti, nonché da quelli nei particolari allo scopo allestiti ed aggiornati nella loro consistenza procedeva all'espletamento del mandato ricevuto.

Lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione peritale.



RELAZIONE PERITALE

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto ritiene di dover rispondere, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

1. **PREMESSA E DESCRIZIONE.**
2. **GIUDIZIO DI STIMA.**
3. **STUDIO E FORMAZIONE LOTTI.**
4. **ATTI AUTORIZZATIVI.**
5. **CARICHI PENDENTI.**
6. **STATO DI POSSESSO.**
7. **VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI.**
8. **CONCLUSIONI.**

1.PREMESSA E DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:



Caratteristiche Estrinseche:

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato nel comune di Monte Castello di Vibio (PG), loc. Faena in via Cesare e Luigi Agretti n.11, ad una altitudine di circa 357 mt. sopra il livello del mare, raggiungibile (partenza Spoleto) percorrendo la strada S.R.418, S.S.3bis e S.R.397 in direzione Todi; all'uscita Fratta Todina - Monte Castello Vibio (da S.S.3bis) seguire S.R.397 e S.P.373 in direzione di via Cesare e Luigi Agretti a Monte Castello di Vibio giungendo così presso l'immobile in questione.

L'edificio, di cui all'Atto di Pignoramento, si colloca nella zona Nord-Est della città di Monte Castello di Vibio con caratteristiche territoriali non prevalentemente pianeggianti.

Di seguito si riportano le distanze dalle principali infrastrutture presenti in zona:

- Distanza da centro Città Monte Castello di Vibio Km. 1,00 ca. (presenza servizi di prima necessità),
- Distanza da Fraz. Pantalla di Todi Km. 13,10 ca. (Banche, Poste, Supermercati, Farmacie, Ospedale, Scuole, Forze dell'Ordine),
- Distanza da Città Todi Km. 16,20 ca. (Banche, Poste, Supermercati, Farmacie, Scuole, Forze dell'Ordine),
- Distanza da imbocco S.S. 3bis Tiberina (collegamento Terni-Ravenna) Km. 5,30 ca.,
- Distanza da Fraz. Doglio 8,00 ca., distanza da Città Perugia 48,00 ca.

Catasto:

La presente C.T.U., secondo i termini del quesito formulato dalla S.V.Ill.ma, ha per oggetto la individuazione, la descrizione e la valutazione dei seguenti beni di cui all'atto di pignoramento Avv. del 30/01/2017 ed esattamente:

“Quota piena proprietà sui seguenti beni immobili:

Comune di Monte Castello di Vibio (Pg), N.C.E.U. Foglio 4 Part. 484, Sub 16, Cat. C1, graffato a Part. 1252;), N.C.E.U. Foglio 4 Part. 484, sub 17, Cat. C1; N.C.E.U. Foglio 4 Part. 1251, Cat. EU; N.C.E.U. Foglio 4 Part. 1264, Cat. EU. ”

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, consultando i documenti negli atti con quelli ritirati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Spoleto in data 05/12/2017 verificava che lo stesso, era così distinto:

| |
|---|
| N.C.T. - (NUOVO CATASTO TERRENI) |
|---|

- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 484**
- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 1251**
- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 1264**



- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 16
GRAFFATO CON PARTICELLA 1252 (CORTE ESCLUSIVA):**
ZONA CENSUARIA
CATEGORIA C/1 - CLASSE 3
CONSISTENZA MQ.171
SUPERFICIE CATASTALE TOT. MQ.178
RENDITA € 874,31
PIANO S1-T
INDIRIZZO VIA CESARE E LUIGI AGRETTI SNC

- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 17:**
ZONA CENSUARIA
CATEGORIA C/1 - CLASSE 3
CONSISTENZA VANI MQ.49
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ.54
RENDITA € 250,53
PIANO T
INDIRIZZO VIA CESARE E LUIGI AGRETTI SNC

- **COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 1251:**
ZONA CENSUARIA
CATEGORIA AREA URBANA
CONSISTENZA VANI MQ.33
SUPERFICIE CATASTALE
RENDITA
PIANO T
INDIRIZZO VIA CESARE E LUIGI AGRETTI SNC



- COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO FOGLIO 4 PARTICELLA 1264:
ZONA CENSUARIA
CATEGORIA AREA URBANA
CONSISTENZA VANI MQ.70
SUPERFICIE CATASTALE
RENDITA
PIANO T
INDIRIZZO VIA CESARE E LUIGI AGRETTI SNC

INTESTAZIONE CATASTALE

con sede in - P.IVA
PROPRIETA' per 1/1.

(Allegato n.2)

Caratteristiche Intrinseche:

L'intero edificio risulta distribuito al piano seminterrato (garage-fondi), terra (locali commerciali) e primo (abitazioni) inserito quindi in un tipo edilizio misto. Le unità immobiliari in questione sono posizionate con esposizione verso la strada principale di via Cesare e Luigi Agretti.

Ai beni oggetto del pignoramento si accede direttamente da via Cesare e Luigi Agretti.

Trattasi di due unità immobiliari indipendenti (attualmente non in attività) con ingressi separati.

Un locale identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 P.Illa 484 sub. 16 (graffata con P.Illa 1252 corte esclusiva), a cui si accede tramite n.2 accessi (solo uno con maniglione antipanico) con infissi in pvc e vetro (sono assenti le inferriate in metallo), è composto al piano terra (locale commerciale) da un unico ambiente di altezza mt. 3,00 con annessi anti-bagno, w.c. (con sanitari e rubinetteria di tipo classico) ed un ripostiglio, mentre, tramite una scala interna (in marmo del tipo peperino), comunica col piano seminterrato (fondo-magazzino) di altezza pari a mt. 2,80, composto da un unico ambiente con ripostiglio, è dotato di prese d'aria/bocche di lupo e un piccolo lavabo ; la pavimentazione è composta da monocottura (piano seminterrato) e gres porcellanato (al piano terra). Sono presenti gli impianti (sottotraccia) elettrico, igienico-sanitario e termico con split a soffitto per riscaldamento e/o raffrescamento, si rileva la sola predisposizione per installazione di pannelli radianti, in fine le pareti si presentano intonacate e tinteggiate.

L'altro locale sempre ad uso commerciale (adiacente ma non comunicante) identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 P.Illa 484 sub. 17 a cui si accede tramite infissi in pvc con vetro e inferriata in metallo (assente maniglione antipanico), è composto al piano terra da un unico ambiente di altezza mt. 3,00 con annessi anti-bagno e wc (con sanitari e rubinetteria di tipo classico); la pavimentazione è composta da parquet, sono presenti gli impianti (sottotraccia) elettrico, igienico-sanitario e termico con split e diffusori d'aria posizionati nel controsoffitto per il riscaldamento e/o raffrescamento, in fine le pareti si presentano



intonacate e tinteggiate ad esclusione del lato sinistro che risulta in carta da parati.

L'intero edificio ospitante le due unità immobiliari, di cui all'atto di pignoramento, ha una struttura portante verticale in conglomerato cementizio armato con tamponatura in laterizio, mentre quella orizzontale è composta da solai in latero-cemento; è intonacato e tinteggiato e in parte rivestito in pietra; con copertura a falde inclinate e relativo manto in laterizio, gronde, discendenti e pluviali.

La tipologia di gas utilizzata è di tipo metano.

Lo scarico delle acque reflue avviene tramite fognatura pubblica.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo standard.

Gli immobile risultano godere di n.2 corti esterne ulteriori, una collocata nella zona frontale (adeguatamente pavimentata) e l'altra una nella zona retrostante.

Lo stato di conservazione risulta buono.

(Allegato n. 3)

Il rilievo metrico in loco ha portato alla determinazione delle seguenti superfici utili:

SUPERUFICIE UTILE

FG. 4 P.LLA 484 SUB. 16

Piano Seminterrato = mq. 79,91

| | |
|-------------|-------------|
| Magazzino | = mq. 75,96 |
| Ripostiglio | = mq. 3,95 |

Piano Terra = mq. 106,98

| | |
|------------|-------------|
| Attività 1 | = mq. 98,51 |
| W.C. | = mq. 8,47 |

FG.4 P.LLA 484 SUB. 17

Piano Terra = mq. 51,90

| | |
|------------|-------------|
| Attività 2 | = mq. 47,88 |
| W.C. | = mq. 4,02 |

2.GIUDIZIO DI STIMA

Parametro di calcolo:

Il procedimento estimativo adottato è il metodo sintetico comparativo per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza, per condizioni estrinseche ed intrinseche, del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario verrà riferito all'unità di misura del metro quadrato dedotto dalla pratica corrente



e confrontato con i listini della Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, riferimenti attendibili del mercato immobiliare per uniformità di valutazione nel valutare la domanda e l'offerta e costruire la comparazione, in quanto si uniforma alla norma ex UNI 10750 elaborata dall'Uniter ed approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998.

Per il computo della superficie commerciale si prenderanno in considerazione:

- la sommatoria delle superfici coperte calpestabili (vani principali) comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei portici e/o logge al 30%;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, variabili dal 40% (vani accessori) al 50% (locale carrabile assimilabile all'autorimessa), comprensive della quota della superficie occupata dai soli muri interni (ove ci siano) e perimetrali.

Determinato il prezzo medio di mercato, si procederà alla stima dei coefficienti tipologici in funzione dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di conservazione dell'immobile che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente relazione, a tale scopo inoltre si effettueranno indagini di mercato presso qualificati Studi Notarili ed accreditate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, raffrontandole con le quotazioni presenti sul listino immobiliare e banca dati della Agenzia delle Entrate OMI.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, relative alle effettive condizioni del bene oggetto di studio.

L'area esterna part. 1251 con superficie di mq.33,00 verrà valutata in considerazione dell'utilizzo come corte (area urbana).

L'area esterna part. 1252 con superficie di mq.65,00 verrà valutata in considerazione dell'utilizzo come corte pertinenziale dell'edificio (corte esclusiva).

L'area esterna part. 1264 con superficie di mq.70,00 verrà valutata in considerazione dell'utilizzo come corte (area urbana).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

LOTTO 1 – ATTIVITÀ 1 – sub. 16

| | | |
|------------------------------------|---------------------|--------------|
| Superficie utile vani principali | = mq. 106,98 x 1,00 | = mq. 106,98 |
| Superficie utile vani accessori | = mq. 79,91 x 0,40 | = mq. 38,26 |
| Superficie commerciale complessiva | | = mq. 145,24 |
| Prezzo medio di zona applicato | = € 800,00/mq. | |

Valore di stima = mq. 145,24 x € 800,00/mq. =€ 116.192,00



LOTTO 1 - CORTE PERTINENZIALE - Corte esterna esclusiva part. 1252.

Superficie = mq. 65,00

Prezzo medio di zona applicato = € 35,00/mq.

Valore di stima = mq. 65,00 x €35,00/mq. =€ 2.275,00

LOTTO 2 - ATTIVITA' 2 - sub. 17

Superficie utile vani principali = mq. 51,90 x 1,00 = mq. 51,90

Superficie commerciale complessiva = mq. 51,90

Prezzo medio di zona applicato = € 800,00/mq.

Valore di stima = mq. 51,90 x € 800,00/mq. =€ 41.520,00

LOTTO 2 - CORTE AREA URBANA - Corte esterna part. 1251.

Superficie = mq. 33,00

Prezzo medio di zona applicato = € 45,00/mq.

Valore di stima = mq. 33,00 x €45,00/mq. =€ 1.485,00

LOTTO 2 - CORTE AREA URBANA - Corte esterna part. 1264.

Superficie = mq. 70,00

Prezzo medio di zona applicato = € 20,00/mq.

Valore di stima = mq. 70,00 x €20,00/mq. =€ 1.400,00

RIEPILOGO LOTTO 1

Attività 1 € 116.192,00

Corte pertinenziale € 2.275,00

Valore di stima.....€ 118.467,00

RIEPILOGO LOTTO 2

Attività 2 € 41.520,00

Corti aree urbane € 2.885,00

Valore di stima€ 44.405,00

RIEPILOGO COMPLESSIVO

LOTTO 1 € 118.467,00

LOTTO 2 € 44.405,00

Valore di stima complessivo.....€ 162.872,00



3. STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Andremo subito a dire che detti immobili, per la loro natura, consistenza, estensione, disposizione, posizione e tipologia, trattandosi di due distinte unità immobiliari non abitative, in caso di vendita al pubblico incanto, per una migliore realizzazione economica, si ritiene proporre e formulare n° 2 lotti, così meglio identificati:

LOTTO N.1:

UNITA' IMMOBILIARE (SUB. 16) AD USO COMMERCIALE SITA IN MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG), VIA CESARE E LUIGI AGRETTI, PIANO SEMINTERRATO E TERRA CON SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ. 178, CONFINANTE CON CORTE ESCLUSIVA DA UN LATO.

DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DELLO STESSO COMUNE, AL FOGLIO 4 P.LLA 484 SUB 16 GRAFFATO CON P.LLA 1252 CAT. C/1, DI PIENA PROPRIETA' DELLA

PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PROTEMPORE, CON SEDE IN , P.IVA

LOTTO N.2:

UNITA' IMMOBILIARE (SUB. 17) AD USO COMMERCIALE SITA IN MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG), VIA CESARE E LUIGI AGRETTI, PIANO TERRA CON SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ. 178, CONFINANTE DA UN LATO CON ALTRO IMMOBILE (SUB 16), COMPOSTA DA UNA CORTE (P.LLA 1251) DI CONSISTENZA CATASTALE PARI A MQ. 33 E ULTERIORE CORTE RETROSTANTE (P.LLA 1264) DI CONSISTENZA CATASTALE PARI A MQ. 70.

DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DELLO STESSO COMUNE, AL FOGLIO 4 P.LLA 484 SUB 17 CAT. C/1, FOGLIO 4 P.LLA 1251 CAT. AREA URBANA E FOGLIO 4 P.LLA 1261 CAT. AREA URBANA, IL TUTTO DI PIENA PROPRIETA' DELLA

PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PROTEMPORE, CON SEDE IN , P.IVA



4.ATTI AUTORIZZATIVI

(Allegato n. 4)

COMUNE MONTE CASTELLO DI VIBIO - AREA URBANISTICA EDILIZIA:

- P.d.C. n.15 del 19/04/2005.
- P.d.C. n.46 del 18/12/2006 - P.E. n.92/2006.
- D.I.A. n.2906 del 08/06/2007.
- P.d.C. n.23 del 03/04/2008.
- Richiesta di agibilità parziale prot. 292 del 22/01/2007.
- Certificato di agibilità relativo a cambio d'uso del 02/07/2008.
- Non esistono abusi edilizi agli atti (condoni-sanatorie) ad eccezione della D.I.A. in sanatoria n.6216 del 28/11/2007.

REGIONE UMBRIA – SERVIZIO CONTROLLO COSTRUZIONI:

- Collaudo statico prot. n.26883 del 19/01/2007

5.CARICHI PENDENTI

Lo scrivente, da aggiornamenti compiuti presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, ha accertato che sul bene oggetto della presente valutazione, di cui all'atto di pignoramento del 30/01/2017 a nome dell'esecutato , risultano oltre all' iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni presenti nel fascicolo della Documentazione Tecnica la seguente TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2017 – Registro Particolare 16379 Registro Generale 23454 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 862/2017 del 24/08/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO (PG).

(Allegato n.5)

6.STATO DI POSSESSO

Gli immobile oggetto di esecuzione immobiliare risultano nella disponibilità dell'esecutato.

(Allegato n.1)



7. VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Monte Castello di Vibio, sul bene oggetto di valutazione non esistono vincoli di tipo artistico-storico.

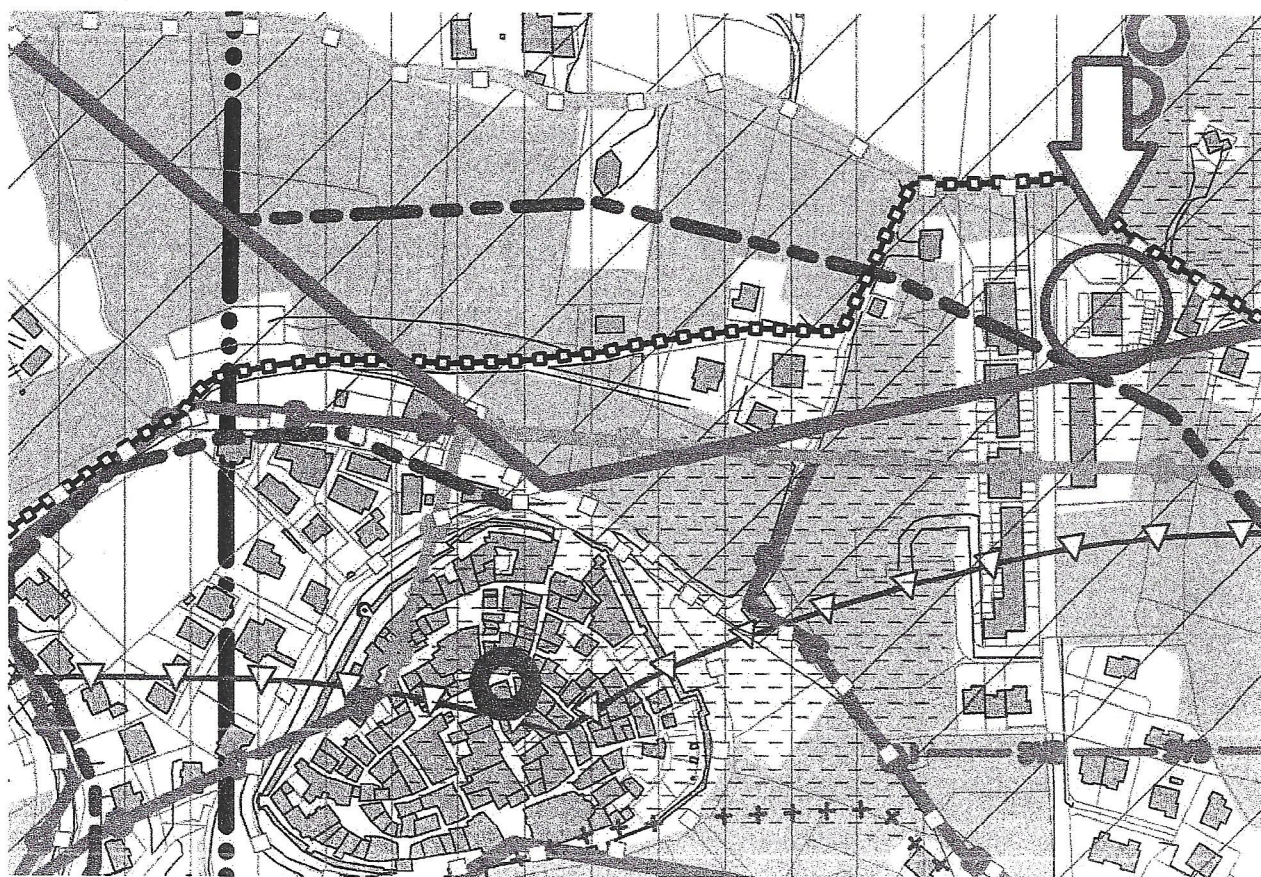
L'immobile esecutato è interessato da:

- vincolo paesaggistico art. n.136 del D.Lgs. n.42/2004 delibera G.R. n.24/84 del 31/03/1994.
- vincolo idrogeologico R.D. n.3267/23.

L'edificio inoltre risulta individuato nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente del 11/03/2017 negli ambiti a pianificazione progressa a disciplina particolareggiata (art.16 delle N.T.A.).

In fine l'immobile risulta riconosciuto nelle aree di esposizione panoramica (art.35 del P.T.C.P.) e di massima visibilità del Belvedere (art.71 delle N.T.A.).

STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE



8.CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che, all'Atto di Pignoramento del
30/01/2017, alla data odierna è stato attribuito un valore di stima complessivo di:

Valore di stima complessivo.....€ 162.872,00

Per arrotondamento.....€ 162.800,00 (euro centosessantaduemilaottocento/00)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Letto confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 05/03/2018

IL C.T.U.

Geom. Luca Trabalza

