

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberto Laudenzi

promossa da

Banca delle Marche S.p.a.

(Avv. Antonio Coaccioli)

c/o

(Avv. Carla Pizzi)

Contro

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

NOMINA

In data 25 ottobre 2012, il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Roberto Laudenzi, ha nominato il sottoscritto, Geom. Antonello Valentini, con studio in Spoleto (PG) - Loc. Collerisana n. 32, iscritto al Collegio della Provincia di Perugia al n. 4162, esperto per l'esecuzione immobiliare promossa da Banca delle Marche S.p.a. rappresentata dall'Avv. Antonio Coaccioli, domiciliato presso lo studio dell'Avv. Carla Pizzi del foro di Spoleto, con l'incarico di perito, invitandomi a comparire il giorno 10 dicembre 2012 per l'accettazione dell'incarico, il giuramento di rito e sottoponendomi i seguenti quesiti:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, ALL'ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e 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; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà predisposta integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per eventuali difformità urbanistico-catastali: Difformità urbanistico- edilizie- Difformità Catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio a alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni. Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

4. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere i chiarimenti;

7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

RISPOSTE A QUESITI

1 - OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE

In adempimento al quesito 1, ho provveduto ad inviare all'esecutato, alla comproprietaria e ai rappresentanti legali del creditore, rispettivamente, le raccomandate / a.r. 611295415246, 611295415257, 611295415268 e 611295415279 in data 18/12/2012, con le quali comunicavo la data dell'appuntamento per l'inizio delle operazioni peritali e contestuale accesso agli immobili per il giorno 9 gennaio 2013 alle ore 10.00.

1.a - DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico

Lotto composto da:

- abitazione con corte di proprietà del Sig. _____ per ½ e della Sig. _____ per ½, consistente in una unità abitativa sita nel Comune di Trevi, Via Costarella n. 5, distribuita su tre piani (terra, primo sottostrada, secondo sottostrada), confinante _____, salvo altri, immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio n. 42 con la particella n. 39 graffata con la particella n. 44, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale € 354,29;
- appezzamento di terreno, striscia di uliveto lungo la Via Costarella, limitrofo all'abitazione, parte pavimentato ad uso parcheggio della stessa abitazione, di proprietà del Sig. _____ confinante _____, Via Costarella, salvo altri, immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio n. 42 con la particella n. 37, Uliveto, classe 3, mq. 380, Reddito Dominicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,29.

6

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

1.b – REGOLARITA' URBANISTICA

Fabbricato e corte ricadono nella Zona "A" (Centri di valore storico monumentale) – Vincolo paesaggistico D. lgs. 22/01/04 n. 42 del Comune di Trevi. L'immobile è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 723 del 14/04/1982 per ristrutturazione edilizia, dell'Autorizzazione n. 645 del 20/12/1988 per l'ampliamento della vasca interrata per contenere l'acqua piovana e ha ottenuto il certificato di agibilità in data 11/11/1995.

Terreno, ricadente nell'attuale Piano Regolatore parte in "Eol" Zone Agricole (Oliveti) e parte in Zona "A" (Centri di valore storico monumentale) – Vincolo paesaggistico D. lgs. 22/01/04 n. 42.

1.c - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalla documentazione agli atti, nonché dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, gli immobili risultano intestati così come segue:

Fabbricato

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi

Foglio n. 42 – particella n. 39 graffata con la particella n. 44, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale € 354,29

Intestatari:

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

Terreno

Catasto Terreni del Comune di Trevi

Foglio n. 42 con la particella n. 37, Uliveto, classe 3, mq. 380, Reddito Dominicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,29.

Intestatario:

Immobile pervenuto mediante atto di compravendita del
Registrato a Spoleto, Repertorio n

2 – SCHEMA DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore delle unità immobiliari in parola, si è tenuto conto di quanto rilevato durante il sopralluogo, effettuato nel giorno 9 gennaio 2013, del contesto in cui i beni sono ubicati, di tutte le condizioni che, per norma e per buona tecnica estimativa, concorrono alla determinazione del valore (ubicazione, servizi di quartiere, viabilità, destinazione, dimensioni, qualità delle finiture, stato di conservazione e manutenzione, appetibilità sul mercato immobiliare per immobili simili, etc.).

LOTTO UNICO

3 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Abitazione con corte di proprietà del Sig.

consistente in una unità abitativa sita nel Comune di Trevi, Via Costarella n. 5, distribuita su tre piani (terra, primo sottostrada, secondo sottostrada). Confinante con

Via Costarella, salvo altri. Immobile riportato al
Catasto Fabbricati del Comune di Trevi al Foglio n. 42 con la particella n. 39 graffata con
la particella 44, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale € 354,29.

Appezamento di terreno, uliveto, lungo la strada comunale denominata Via Costarella, di proprietà parte pavimentato ad uso parcheggio della stessa abitazione, sito nel Comune di Trevi, Via Costarella. Confinante con

Via Costarella, salvo altri.
Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio n. 42 con la particella n. 37, Uliveto, classe 3, mq. 380, Reddito Dominicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,29.

4 – PROVENIENZA

Immobili pervenuti mediante atto di compravendita del 14/10/1985, del Dott. Carlo Angelini Rota, Repertorio n. 64349, Registrato a Spoleto il 4/11/1985 al n.1184.

5 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono di proprietà

, ed sono in uso
agli stessi.

6 - DESCRIZIONE

Immobili siti nel Comune di Trevi, in Via Costarella n. 5, storico comune dell'Umbria di 8308 abitanti, posto lungo la strada Flaminia, distante circa 23 Km. da Spoleto e circa 11 Km. da Foligno. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione costruito prima degli anni '40 e ristrutturato negli anni '80, suddiviso su tre piani, terra con ingresso da Via Costarella,

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

piano primo sottostrada, secondo sottostrada e corte, situato sulla costa del colle di Trevi con vista sulla vallata del Clitunno. Al piano primo sottostrada si trovano una sala da pranzo, la cucina, un bagno e una camera da letto; al piano secondo sottostrada, accessibile direttamente dalla sala da pranzo, c'è un piccolo salotto con camino; al piano terra ci sono una camera da letto, uno studio e un bagno. La struttura portante del fabbricato è in muratura, la copertura del tetto è in tegole con struttura in ferro e laterizio. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate per uso civile e tinteggiate a tempera. I pavimenti dell'abitazione sono alcuni in gres porcellanato, in legno e altri in piastrelle in monocottura. Gli infissi delle finestre e le persiane sono in legno, come sono in legno sia il portoncino che le porte interne. L'unità immobiliare è dotata di allaccio idrico alla condotta municipale, di impianto elettrico, di impianto termo – idraulico e di scarico alla fognatura pubblica: tutti gli impianti sono funzionanti. La corte è tenuta a verde con piantumazioni di vario genere ed è dotata di camminamenti in cotto per raggiungere il piano primo sottostrada e la vasca per contenere l'acqua piovana. L'appezzamento di terreno, ad uliveto, sito lungo la strada comunale denominata Via Costarella, a servizio dell'abitazione, in quanto una piccola porzione limitrofa, alla scala d'accesso della stessa abitazione, è pavimentata ed adibita a parcheggio.

7 - RILIEVI

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Costarella mediante una scala e un pianerottolo che permette l'ingresso al piano terra tramite, il portoncino in legno, o alla corte, attraverso una porta in ferro. L'abitazione risulta abitabile e in buono stato. I vani abitativi sono abbastanza spaziosi e luminosi. Dalla documentazione agli atti rispetto, al sopralluogo effettuato, si sono riscontrate alcune difformità: il tramezzo del bagno al piano primo sottostrada è stato realizzato senza la rientranza e al piano terra la porta d'accesso allo studio è posizionata diversamente da quella riportata negli elaborati grafici, lavori, oggi, eseguibili senza alcun titolo abilitativo, mentre nella camera, al piano primo sottostrada, è stata realizzata un'apertura verso l'esterno che dovrebbe essere sanata presentando un Permesso di Costruire in sanatoria o eliminarla richiudendola, ripristinando così la situazione come autorizzata nella Concessione Edilizia n. 723/82. La corte è ben

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

sistemata con muretti in pietra, camminamenti in cotto, porzioni a prato e piantumazioni di vario genere (ulivi, cipressi, siepi, cespugli e piante grasse). Il lato nord della corte che costeggia la Via Costarella è delimitato da un muro di recinzione / sostegno in pietra. Sulla corte è stato installato, come riferito dal proprietario, temporaneamente, un prefabbricato in metallo delle dimensioni di m. 4.50 x 2.50, che dovrà essere rimosso. L'accesso al terreno (uliveto / parcheggio), ad uso dell'abitazione, avviene direttamente dalla Via Costarella, gli ulivi risultano abbastanza curati, come risulta curata la zona destinata a parcheggio.

8 – CONSISTENZA

L'abitazione ha una superficie lorda complessiva di mq **153.07**;

la corte ha una superficie di mq. **708**;

l'uliveto / parcheggio ha una superficie catastale di mq. **380**.

Abitazione con corte F. 42 Part. 39 - 44

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Esposizione	Stato
Piano terra	Disimpegno	5.40		nord	buono
Piano terra	Camera	10.00		nord/est	buono
Piano terra	Studio	12.56		sud	buono
Piano terra	Bagno	4.69		sud/ovest	buono
sommano		32.64	54.17		
Piano primo sottostrada	Sala da pranzo	20.22		sud/est	buono
Piano primo sottostrada	Cucina	5.84		sud/est	buono
Piano primo sottostrada	Disimpegno	8.75		interno	buono
Piano primo sottostrada	Bagno	3.04		sud	buono
Piano primo sottostrada	Camera	14.04		sud/ovest	buono
sommano		51.90	83.5		
Piano secondo sottostrada	Salotto	7.90		sud	buono
sommano		7.90	15.4		
	sommano	92.44	153.07		
Piano terra	Corte		708.00	sud	buono

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

Terreno F. 42 Part. 37

Livello	Destinazione		Superficie mq.	Esposizione	Stato
Piano terra	Uliveto / parcheggio		380.00	sud	buono
		sommano	380.00		

9 - CONFINI

L'abitazione con corte confina _____, Via
 Costarella, salvo altri.
 Il terreno confina con _____
 _____, Via Costarella, salvo altri.

10 - STIMA

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia e il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia.

Abitazione con corte F. 42 Part. 39 - 44

Tipologia	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Edificio	Abitazione	153.07	€ 1'400.00	€ 214'298.00
Corte	Area esclusiva	708.00	€ 30.00	€ 21'240.00
sommano				€ 235'538.00

Costi per la regolarizzazione urbanistica

Soluzione 1

Importo lavori per la chiusura dell'apertura € 500.00

Soluzione 2

Importo delle spese tecniche per sanare l'opera

Permesso di Costruire	€	1'000.00
Autorizzazione paesaggistica	€	600.00
Deposito strutturale	€	800.00
Accatastamento	€	650.00
Richiesta agibilità	€	600.00
sommano	€	3'650.00

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

In considerazione del maggiore onere per sanare l'apertura, al fine di determinare il valore complessivo dell'immobile, si prende l'importo di spesa determinato nella soluzione 1.

€ 235'538.00 - € 500.00 = € 235'038.00

Terreno F. 42 Part. 37

Livello	Destinazione	Superficie mq.	€/mq	Valore
Piano terra	Uliveto / parcheggio	380.00	€ 30.00	€ 11'400.00
sommano				€ 11'400.00

Valore della quota dell'esecutato ½ di (€ 235'038.00 + € 11'400,00) = € 123'219.00

Difficoltà per la vendita della sola quota dell'esecutato 30% del valore = € 123'219.00 * 30% = € 36'965.70

€ 123'219.00 - € 36'965.70 = € 80'553.00

Valore della quota arrotondato € 80'500.00

Valore del lotto: € 80'500,00 (euro ottantamila cinquecento/00)

Ipotesi di possibile divisione del bene

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi, si potrebbe ipotizzare una divisione del bene con conguaglio.

In particolare si potrebbero realizzare due unità immobiliari autonome con piccola corte comune per l'ingresso e sempre in comune i posti auto realizzati sulla particella n. 37 del Foglio n. 42.

Una (Quota A) al piano terra con la trasformazione dello studio in soggiorno con angolo cottura e l'altra (Quota B) comprendente il piano primo sottostrada, il piano secondo sottostrada e la corte.

Valori delle unità immobiliari

Unità immobiliare A

Tipologia	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Edificio - PT	Abitazione	54.17	€ 1'400.00	€ 75'838.00
sommano				€ 75'838.00

Unità immobiliare B

Tipologia	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Edificio - P1S - P2S	Abitazione	98.90	€ 1'400.00	€ 138'460.00
Corte	Area esclusiva	678.00	€ 30.00	€ 20'340.00
sommano				€ 158'800.00

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

Importo dei lavori per rendere autonome le due unità immobiliari € 15'000.00

Spese tecniche

Permesso di Costruire	€	2'000.00
Accatastamento	€	1'650.00
Richiesta agibilità	€	800.00
sommano	€	4'450.00

Valore quota A

€ 75'838.00 - (€ 15'000 + € 4'450.00)/2 = € 66'113.00

Valore quota A arrotondato € 66'000.00

Valore quota B

€ 158'800.00 - (€ 15'000 + € 4'450.00)/2 = € 149'075.00

Valore quota B arrotondato € 149'000.00

Conguaglio € 149'000.00 - € 66'000.00 = € 83'000.00

L'assegnatario della Quota B dovrà corrispondere € 83'000.00 all'assegnatario della Quota A.

11.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 723 del 14/04/1982 per ristrutturazione edilizia, dell'Autorizzazione n. 645 del 20/12/1988 per l'ampliamento della vasca interrata per contenere l'acqua piovana e ha ottenuto il certificato di agibilità in data 11/11/1995. Da regolarizzare, come descritto al punto 7, l'apertura al piano primo sottostrada.

12.1 - PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi la documentazione in atti depositata dal legale dell'istituto bancario precedente (ex art. 567-II° comma - c.p.c.).

Dall'ispezione effettuata, in data 22/02/2013, presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, non risultano sugli immobili ulteriori trascrizioni / iscrizioni contro il debitore esecutato.

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 48/2012 – R.C.T.U. n. 85/2012

Spoleto, 25/02/2013

L'esperto
Geom. Antonello Valentini



Allegati:

Documentazione fotografica;

Visure catastali - estratto di mappa - planimetria del catasto fabbricati - ispezioni ipotecarie;

Copia dei titoli edilizi;

Certificato di destinazione urbanistica;

Simulazione del futuro accatastamento;

Simulazione del futuro accatastamento con due unità immobiliari;

Copia della raccomandata di avviso inizio operazioni e degli avvisi di ricevimento.