

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

UNICREDIT Spa /

R. G. n° 143/2017

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

06049 Spoleto (PG)

Tel 329/2985679

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla
UNICREDIT SpA (Studio Legale Colacci&Colacci)
contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 8/3/2018, ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'art. 567 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'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 anteriormente 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 sull'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, 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, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto 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 opponibile 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, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; 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 dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia



catastale del compendio pignorato; non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;

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 di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei 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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. allegghi, avendone fatto 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 sia 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 è 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 una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di 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 comuni 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 al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per



vizi, della differenza fra oneri tributari sulla 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 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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.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 nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti con pec e con raccomandata a/r, ed il giorno stabilito, 31/5/2018, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in loc. San Terenziano nel comune di Gualdo Cattaneo. Sul posto ha incontrato il sig. _____ che ha permesso al sottoscritto di individuare gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri,



eseguire tutte le misurazione dei fabbricati, identificare i confini e gli accessi degli immobili, e scattare le relative foto. Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione. La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

A) per quanto riguarda la planimetria catastale si è proceduto a richiederne copia All'agenzia del Territorio di Spoleto;

B) sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo si riferisce che l'immobile pignorato, censito al catasto fabbricati del **comune di Gualdo Cattaneo al foglio 65 part 744piani T e I cat. D/7, rendita € 1.022,58 è di proprietà della**
, la quale è divenuta proprietaria come segue:

- ante ventennio risultava essere di proprietà della società

con sede in Todi, per essere ad essa pervenuto in virtù di atto notarile a rogito dott. Mario Donati Guerrieri del 30/3/1983 rep. 172389, registrato a Perugia il 6/4/1983 al n° 1408 e trascritto a Spoleto il 10/5/1983 al n° 1346, dal sig.

nato a Gualdo Cattaneo il 2/4/1939;

- Con atto notarile a rogito dott. Fabio Arrivi di Todi del 1/10/2003 rep. 18683/4596, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 27/10/2003 al n° 3410, la

con sede a Todivendeva alla società

con sede in Gualdo Cattaneo la piena proprietà di un capannone cielo/terra posto in comune di Gualdo Cattaneo, frazione San Terenziano, composto da laboratorio e magazzino al piano



terra, da vano uso ufficio e wc al piano primo con annessa area esclusiva di m 1.257 fra coperto e scoperto. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Gualdo Cattaneo al foglio 65, part. 744, p T-I, cat D7.

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

permuta di servitù n° 3377 del 23/10/2003 a favore ed a carico delle società

con sede a Todi e

con sede a Gualdo Cattaneo;

come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Fabio Arrivi in data 1/10/2003 rep 18684; scrittura privata con la quale società

, proprietaria dell'immobile sito in comune di Gualdo Cattaneo censito al catasto fabbricati al foglio 65, part. 744, ha costituito a carico dello stesso ed a vantaggio dell'immobile posto in comune di Gualdo Cattaneo censito al catasto fabbricati al foglio 65, part. 745, di proprietà della società

che ha accettato, la servitù perpetua di:

- realizzare ampliamenti dell'immobile beneficiario sulla parte retrostante il fronte stradale, verso il confine con il terreno attualmente di proprietà CAPS, fino al massimo volume consentito, per superficie coperta, dal PRG all'epoca vigente, ma per un'altezza massima pari ai corpi di fabbrica già esistenti, purchè tali ampliamenti vengano realizzati in aderenza avendo cura che il giunto sismico ricada in asse con il confine;
- costruire un porticato o una pensilina non calpestabili sul lato del capannone prospiciente il fronte stradale, verso il terreno attualmente adibito a Centro Sportivo, purchè detto portico o pensilina abbiano una profondità non superiore a m 2.50 ed una altezza massima di m 3,00e vengano realizzati in aderenza, avendo cura che il giunto sismico ricada in asse con il confine.

In corrispettivo di quanto sopra pattuito la società

, quale proprietaria dell'immobile posto in comune di Gualdo Cattaneo censito al



catasto fabbricati al foglio 65, part. 745, ha costituito a carico dello stesso ed a vantaggio dell'immobile posto in comune di Gualdo Cattaneo censito al catasto fabbricati al foglio 65, part. 744, di proprietà della società

che ha accettato, la servitù perpetua di:

- realizzare ampliamenti dell'immobile beneficiario sulla parte retrostante il fronte stradale, verso il confine con il terreno attualmente di proprietà CAPS, fino al massimo volume consentito, per superficie coperta, dal PRG all'epoca vigente, ma per un'altezza massima pari ai corpi di fabbrica già esistenti, purchè tali ampliamenti vengano realizzati in aderenza avendo cura che il giunto sismico ricada in asse con il confine;
- costruire un porticato o una pensilina non calpestabili sul lato del capannone prospiciente il fronte stradale, verso il terreno attualmente adibito a Centro Sportivo, purchè detto portico o pensilina abbiano una profondità non superiore a m 2.50 ed una altezza massima di m 3,00 e vengano realizzati in aderenza, avendo cura che il giunto sismico ricada in asse con il confine.

E' rimasto convenuto fra le parti quanto appresso:

- 1) l'ampliamento o la costruzione che ciascuna parte beneficiaria potrà realizzare è indipendente dalla parte confinante, nel senso che ciascuna di esse potrà realizzarli autonomamente ed anche in tempi, purchè siano rispettati lo stacco della linea teorica del giunto sismico minimo e di costruire con strutture indipendenti che non interferiscano con la limitrofa proprietà;
- 2) Sul confine comune, ciascuna delle parti dovrà realizzare una chiusura lungo il confine, staccata dal giunto sismico, per evitare affacciamento diretto sull'altra proprietà; tale chiusura dovrà essere realizzata in modo da evitare interferenze, anche strutturali, con la limitrofa proprietà.

Ipoteca volontaria n° 1094 del 25/10/2010 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede a Roma ed a carico della società

con sede a Gualdo Cattaneo, per € 320.000,00 per concessione a garanzia di mutuo di € 160.000,00, durata anni 15, come da atto notaio Luca Domenici di Marsciano del



21/10/2010 rep. 2300/1575 gravanti sui beni della società

, la piena proprietà sull'immobile posto in comune di Gualdo Cattaneo, località catasto fabbricati al foglio 65 part 744, nel catasto terreni al foglio 65 part 744. Risulta a margine della presente *Annotazione di proroga durata ammortamento*, annotata il 21/10/2013 al n° 856, in dipendenza di atto notarile a rogito dott. Luca Domenici di Marsciano, del 17/10/2013 rep. 4323/2980; annotazione con la quale è stata convenuta una sospensione in relazione alle sole quote capitali delle prossime scadenze mensili dal giorno 31/8/2013 al giorno 31/7/2014, con conseguente allungamento della durata del mutuo dal giorno 31/8/2014 fino al giorno 31/10/2026, il presente atto non costituisce in alcun modo novazione dell'originario contratto di mutuo e le parti, pertanto, hanno dichiarato e riconosciuto espressamente che, salvo quanto pattuito nell'ambito del presente titolo, resta fermo ed immutato ogni altro patto, condizione e garanzia relativa al mutuo (ed in particolare alla relativa ipoteca) che si intendono pertanto e per quanto occorre possa a tutti gli effetti confermate.

Pignoramento immobiliare n 2169 del 26/7/2017 a favore di Unicredit SpA con sede in Roma ed a carico della società

atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 26/6/2017 rep. 639 gravante su beni della società la piena proprietà di un immobile posto in comune di Gualdo Cattaneo, censito al catasto fabbricati al foglio 65, part. 744.

4. Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto verificato non è stata riscontrata la presenza di tali vincoli;

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti, si ricorda la permuta di servitù fra privati già ampiamente descritta al precedente punto 3.



6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, sono quelle indicate al precedente punto 3., sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione del pignoramento e dell’ipoteca volontaria occorrerà sostenere un costo totale di circa € 330,00.

7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

gli immobili oggetto di pignoramento riguardano la piena proprietà di un capannone industriale ad uso laboratorio per falegnameria ubicato nella zona industriale di San Terenziano in comune di Gualdo Cattaneo. L’area in cui è posta la struttura è dotata di una buona viabilità, pertanto il capannone è facilmente raggiungibile anche dai camion di grosse dimensioni utilizzati normalmente per il trasporto delle merci.

La struttura è posta in adiacenza ad un’altra costruzione “gemella” che inizialmente apparteneva sempre alla società esecutata e conseguentemente tutti gli impianti erano comuni ad entrambi le strutture compreso un impianto fotovoltaico della potenza di 33 KW, posto sul tetto della struttura oggi soggetta a pignoramento.

Come riferito dal debitore in occasione del sopralluogo, a seguito della vendita è stato realizzato un muro divisorio in blocchi di cemento che separa i due edifici in modo continuo sia all’interno che all’esterno. Tale divisione ha comportato anche la disattivazione dell’allaccio dell’impianto elettrico nella porzione oggetto di pignoramento con il risultato che attualmente l’impianto è esistente ma non è più collegato alla rete elettrica. Questa circostanza viene confermata dal sottoscritto in quanto da alcune scatole elettriche principali e da qualche canalizzazione si vedono i cavi elettrici privi collegamento.

La struttura in questione è ad unico piano, è completamente prefabbricata in cemento armato, ed ha una superficie di mq 365. Il capannone internamente è diviso in due zone: laboratorio, che occupa la quasi totalità della superficie, ovvero mq 335, ed



un piccolo magazzino di circa 30 mq, con sovrastante ufficio e wc, avente complessivamente la stessa superficie del magazzino. Il collegamento fra piano terra e primo avviene attraverso una piccola scala interna al magazzino non completamente rifinita.

La pavimentazione interna dell'intero piano terra è in quarzo del "tipo industriale", mentre quella degli uffici al piano primo sono in ceramica della dimensioni di cm 40x40.

Gli infissi delle porte e delle finestre sono in ferro mentre le porte degli uffici posti al piano primo sono in legno.

Le attuali condizioni di manutenzione sono carenti soprattutto per quanto riguarda la parte destinata a magazzino, bagno e ufficio. In quest'ultimo locale sono visibile vaste macchie di umidità causate da probabili infiltrazione di acqua dal tetto. La zona destinata a laboratorio è invece in condizioni di uso e manutenzione accettabili non si rilevano particolari problemi alle murature, mentre merita attenzione la presenza di acqua riscontrata sul pavimento al momento del sopralluogo, che non sembra provenire dalla copertura ma piuttosto da qualche infrastruttura posta sul pavimento riguardante lo scarico di acque. Tale perdita, una volta indagate le cause, dovrebbe essere risolta senza particolari problemi.

Di seguito si riportano i dati catastali degli immobili:

comune località/via	catasto	Fgl	part	sub	cat	sup catast.	rendita (€)	redd. Dom.	redd. Agr.
Gualdo Cattaneo Loc. San Terenziano	fabbricati	65	744		D/7		1.022,58		

Conformità attuale con atto pignoramento. Gli accertamenti effettuati sul posto evidenziano la conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento e consentono dunque l'esatta individuazione dei beni



9. Variazioni per aggiornamento catastale.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali è coerente con lo stato attuale dei luoghi e pertanto non si rende necessario fare alcun aggiornamento.

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegate al PRG del comune di Gualdo Cattaneo, il fabbricato ricade in area per insediamenti industriali ed artigianali “zona D2”

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Gualdo Cattaneo, dove poi si è recato di persona per esaminare tutti i fascicoli relativi ai fabbricati in questione ed ha potuto accertare quanto segue:

- in data 28/5/1977 il comune di Gualdo Cattaneo rilasciava ai sigg
la Licenza Edilizia n° 2572/77 relativa alla “*costruzione di un capannone per falegnameria e relativi uffici*”. Tale struttura era costituita da due capannoni identici, affiancati fra loro nel lato più lungo e senza alcuna suddivisione interna;
- in data 3/10/2001 , venne presentata dalla
al comune di Gualdo Cattaneo la DIA n° 10048, relativa a modifiche interne con muro di separazione esterno;
- in data 21/6/2011 il comune di Gualdo Cattaneo rilasciava alla
il certificato di agibilità relativo alle strutture edificate con l'originaria licenza edilizia n° 2572/77.

Sulla base del confronto fra i disegni autorizzati e lo stato attuale emerge che il fabbricato è conforme sotto il profilo urbanistico, si osserva soltanto che al piano terra la parte destinata ad ingresso, wc e spogliatoio è divenuto un locale unico, come correttamente



riportato nella planimetria catastale. In sostanza si tratta di modeste modifiche interne che non hanno determinato alcun aumento di cubatura, ne hanno modificato i prospetti esterni e pertanto possono essere regolarizzate semplicemente attraverso apposita comunicazione da inviare al comune. Tali modifiche sono state riportate nelle planimetrie allegate alla presente.

12. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta fatta dal sottoscritto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia veniva risposto a mezzo PEC che a carico della

non risulta registrato alcun contratto di affitto e/o comodato avente per oggetto l'immobile in esecuzione.

In realtà al momento del sopralluogo il capannone risultava nella piena disponibilità della . All'interno non veniva esercitata alcuna attività, non erano presenti macchinari per la lavorazione del legno, ma attualmente viene parzialmente utilizzato come magazzino di porte e finestre in legno rimaste invendute per varie cause.

13. Estratto atto matrimonio.

Trattandosi di una società non si è ritenuto opportuno eseguire questa verifica.

14. Immobile occupato da coniuge separato .

La destinazione dell'immobile e la tipologia della proprietà non rendono possibile tale circostanza.

15. Caratteristiche impianti.

Gli impianti (elettrico, idrico e di aspirazione delle polveri di lavorazione del legno) sono presenti ma non sono più alimentati dalla rete, come si evince chiaramente anche dalle foto. Come riferito dagli attuali proprietari, tale interruzione è avvenuta in



concomitanza della divisione della struttura originaria che ha comportato una suddivisione fisica con un muro interno ed esterno a separare definitivamente i due capannoni.

Al fine di rendere funzionali gli impianti occorrerà fare dei nuovi contratti con gli Enti erogatori dei servizi e, successivamente, verificarne la conformità. Si può stimare che il costo necessario per i nuovi allacci e per l'adeguamento degli impianti comporti un costo stimabile di circa € 3.000,00;

16. Formazione lotti

Il fabbricato in questione è la porzione residua di una recente divisione, allo stato attuale il capannone ha una propria autonomia funzionale sia interna, sia esterna e pertanto non si ritiene opportuno formare più lotti ma si procederà alla vendita dell'intero complesso pignorato, catastalmente individuato come segue:

comune località/via	Catasto	Fgl	part	sub	cat	sup catast.	rendita (€)	redd. Dom.	redd. Agr.
Gualdo Cattaneo Loc. San Terenziano	Fabbricati	65	744		D/7		1.022,58		

17. Valutazione dell'immobile.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di capannoni artigianali e fabbricati in genere. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero abitabili ed in ristrutturazione.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del I° trimestre 2018 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2017, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all'immobile di cui sopra:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	quota propr.	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €
Gualdo Cattaneo	Fabbr	65	744		capannone	1/1	365	300,00	109.500,00
									TOTALE

La presente stima è comprensiva della corte esterna esclusiva e della parte interna destinata ad uffici

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € **109.500,00** viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, della mancanza degli allacci delle utenze e della verifica/adeguamento degli impianti (elettrico ed idraulico), ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 20%, da cui € 109.500,00 x 20% = 21.900,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 109.500,00 - 21.900,00 **87.600,00 €**

18. immobile è pignorato solo pro-quota

l'immobile non è pignorato pro quota e pertanto non occorre effettuare divisioni per la formazione delle singole quote;

19. pignoramento della sola nuda proprietà e del solo usufrutto



L' immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti;

20. caso di immobili abusivi e non sanabili: non sussiste tale fattispecie in quanto l'immobile risulta essere conforme alla normativa urbanistica.

Spoletto 24 luglio 2018

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

