

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 80/2013 PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 27 maggio 2014 il sottoscritto _____ con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione _____, esperto per l' esecuzione immobiliare promossa dalla _____ rappresentata dall' _____ del foro di Spoleto, invitandomi a comparire il giorno 16 giugno 2014 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto 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;

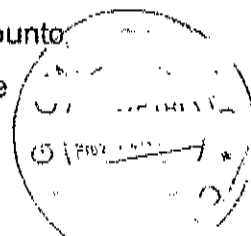
c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni 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 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



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;

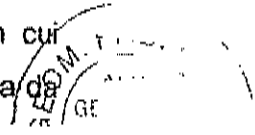
La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso PRE VIA 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 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 purchè 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.

Con Comunicazione da parte dell' _____ ricevuta in data 30/07/2014 recepivo richiesta di sospensione, fino al 31/08/2014, dell' avvio delle operazioni peritali in quanto l' esecutato aveva formulato una proposta di definizione transattiva. In data 02 ottobre 2014 dopo aver effettuato ricerche e visure presso gli Uffici Comunali e Catastali inviavo comunicazione alle parti per l' inizio delle operazioni da effettuarsi in data 10 ottobre 2014 ma, in data 09/10/2014 ricevevo ulteriore richiesta da parte del difensore del creditore procedente di soprassedere al sopralluogo data l' effettiva pendenza di una trattativa per la sistemazione dell' esposizione debitoria.

Alla data del 08/08/2015 con comunicazione ricevuta da _____ venivo informato che la proposta di sistemazione dell' esposizione debitoria non aveva buon esito e dunque venivo invitato a dar corso all' incarico affidatomi ricevendo ulteriormente richiesta da parte del Giudice _____

di depositare l' elaborato peritale entro la data del 07/01/2016. Con mia comunicazione del 05 ottobre 2015 informavo che in data 15 ottobre 2015 effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ed alla data prefissata in presenza di un mio collaboratore e del Sig. _____ rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l' esposizione e le caratteristiche fisiche. Non è stata predisposta documentazione fotografica interna in quanto il Sig. _____ mi impediva di fotografare i locali in oggetto. Ho effettuato documentazione fotografica esterna del locale garage e del fabbricato residenziale realizzandola dall' esterno della proprietà oggetto di esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

1a. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

Appartamento al piano terra composto da 4,5 vani catastali avente quale accessori e pertinenze esclusive due locali autorimessa, un magazzino e corte esterna e precisamente;

CARTELLI
U.D.

- Locale autorimessa al piano terra della superficie di metri quadrati trenta circa;
- Locale autorimessa al piano terra della superficie di metri quadrati trenta circa;
- Locale ad uso magazzino al piano terra della superficie di metri quadrati quattordici circa il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto PG al foglio 110 particella 94 subalterni:
- Sub. 2 piano terra categoria A/4 classe 2, 4.5 vani R.C. euro 178.95;
- Sub. 3 piano terra categoria C/6 classe 4 mq. 30 R.C. 63.52
- Sub. 4 piano terra categoria C/6 classe 4 mq. 30 R.C. 63.52;
- Sub. 5 piano terra categoria C/2 classe 1 mq. 14 R.C. 18.08;

In fase di sopralluogo ho potuto constatare che l' unità immobiliare censita al subalterno 3 allo stato attuale, bensì ancora presente in banca dati catastale, non è più esistente in quanto oggetto di crollo a seguito degli eventi sismici verificatesi nel settembre del 1997, come dichiaratomi dalla proprietà al momento dell' avvio delle operazioni peritali. Se il Giudice per l' Esecuzione intende aggiornare tale situazione sarà mia cura adeguare catastalmente il bene al momento dell' incarico riaffidatomi.

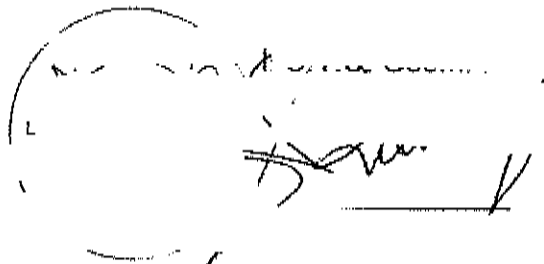
Ai fini della divisibilità degli immobili componenti il lotto si precisa che lo stesso a parere del sottoscritto, sia inscindibile ed indivisibile.

I beni infatti sono realizzati ed ubicati ad una distanza di circa 20 m l' uno dall' altro ed hanno il terreno censito alla particella 413 il quale al C.F. risulta esser censito al sub. 1, corte comune dei vari subalterni. Per questo motivo ritengo formare **un unico lotto** per la vendita.

- **lotto n. 1** costituito dagli immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

In fede.

Spoleto, 04 gennaio 2016



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a professional title or office name. The signature is written in a cursive style.

LOTTO n. 1
RELAZIONE DI STIMA

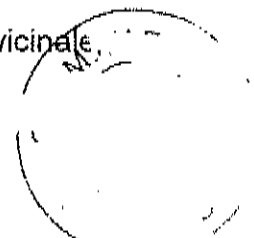
Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono un fabbricato urbano destinato a civile abitazione sita al piano terra composto da soggiorno, cucina, sala, camera da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno con garage e stalla realizzati all' interno della corte comune il tutto sito nel Comune di Spoleto Loc. San Silvestro. Gli immobili sono distanti fra loro circa venti metri l' uno dall' altro e sono accessibili tramite una strada vicinale non asfaltata e non in buone condizioni, che si dirama dalla strada Comunale di San Silvestro.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- *Fabbricato destinato a civile abitazione sito nel Comune di Spoleto località San Silvestro disposto al piano terra composto da soggiorno, cucina, sala, camera da letto, ripostiglio, disimpegno e bagno il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 sub. 2 piano T cat. A/4 classe 2 vani 4.5 r.c. euro 178.95;*
- *Locale adibito ad autorimessa elevato su un solo piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 sub. 3 piano T cat. C/6 classe 4 mq. 30 r.c. euro 63.52;*
- *Locale adibito ad autorimessa elevato su un solo piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 sub. 4 piano T cat. C/6 classe 4 mq. 30 r.c. euro 63.52; (fabbricato non più esistente – vedi descrizione)*
- *Locale adibito a stalla elevato su un solo piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 sub. 5 piano T cat. C/2 classe 1 mq. 14 r.c. euro 18.08.*

- I beni confinano con residua proprietà dell' esecutato, strada vicinale, salvo altri.



La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto ed in base al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato rientra in Zona Ep – Area di particolare interesse agricolo.

Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE (sub. 2)

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 110 part. 94 sub. 2 ed la stessa è disposta su un unico livello al piano terra ed è composta da soggiorno, cucina, sala, camera matrimoniale, bagno oltre a ripostiglio e disimpegno. All' unità vi si accede attraversando la porte comune censita al subalterno 1 pertinenziale anche agli altri subalterni oggetto di esecuzione. La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria in pietra squadrata e ciottoli ed in parte in blocchi in laterizio. Il solaio di copertura è realizzato in travi in legno di castagno e soprastante manto di copertura con tegole in laterizio. E' evidente che occorre adeguare l' unità immobiliare sia da un punto di vista strutturale che, soprattutto, impiantistico.

Tutte le pavimentazioni dell' abitazione sono realizzate in cotto e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso le finestre, gli infissi interni ed le persiane esterne sono realizzate in legno. L' unità immobiliare è servita da impianto termico autonomo ed la caldaia, alimentata a gpl, è stata installata nel locale ripostiglio adiacente alla cucina.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
cucina	6.70	2.10	nord	sufficiente
sala	20.50	2.65	Sud- est	sufficiente
ingresso/soggiorno	19.00	3.80	est	sufficiente
camera	20.85	2.50	Nord - est	sufficiente
ripostiglio	5.87	1.90	sud	sufficiente
bagno	6.60	2.47	ovest	sufficiente
disimpegno	2.00	2.47	est	sufficiente
Totale superficie netta	m² 81.50			

Totale superficie lorda	m² 103.00			
--	-----------------------------	--	--	--

Descrizione Analitica del GARAGE (sub. 3)

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 110 part. 94 sub. 3 e, pur essendo ancora presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate sezione Territorio, la stessa non è più esistente in quanto, come dichiaratomi dal proprietario è stata demolita a causa di un crollo avvenuto durante lo sciame sismico che si è manifestato nel 1997. Ai fini del trasferimento occorre effettuare il mappale per la demolizione della sagoma ancora presente in mappa e successivamente provvedere alla demolizione con contestuale cancellazione del subalterno tramite procedura Docfa da inoltrare al Catasto. Se il Giudice per l' Esecuzione intende aggiornare tale situazione sarà mia cura adeguare catastalmente il bene al momento dell' incarico riaffidatomi. Al momento la superficie del subalterno 3 non verrà presa in esame per il calcolo del Valore di mercato.

Descrizione Analitica del GARAGE (sub. 4)

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 110 part. 94 sub. 4 ed la stessa è destinata ad autorimessa elevata soltanto al piano terra. All' unità vi si accede dalla corte pertinenziale censita al subalterno n.1. La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in ferro le quali, successivamente sono state tamponate con blocchi in laterizio. La copertura del bene è realizzata con pannelli in cemento-amianto e tale caratteristica verrà presa in esame, negativamente, per quanto riguarda il calcolo del valore di mercato. Non ho avuto modo di accedere all' interno del locale in quanto al momento del sopralluogo non erano disponibili le chiavi di accesso ma, in quella sede, ho avuto modo di controllare, seppur dall' esterno, la consistenza ed la reale destinazione dell' unità immobiliare in questione.

E' evidente che occorre bonificare e ristrutturare il locale suddetto anche se la destinazione dello stesso giustifica lo stato di conservazione.

Le **superfici nette** e lorde, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Garage	27.65	2.70	Sud-est	sufficiente
Totale Superficie netta	m² 27.65			
Totale superficie lorda	m² 33.00			

Descrizione Analitica della STALLA (sub. 5)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 110 part. 94 sub. 5 ed la stessa è destinata a stalla elevata soltanto al piano terra. All'unità vi si accede dalla corte pertinenziale censita al subalterno n.1. La struttura portante è realizzata in muratura ed la copertura è realizzata in travi prefabbricate e soprastante tavellonato. La pavimentazione del bene è realizzata in battuta di cemento ed è evidente che occorre bonificare e ristrutturare il locale suddetto anche se la destinazione dello stesso giustifica lo stato di conservazione.

Le superfici nette e lorde, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
stalla	15.00	2.70	nord	sufficiente
Totale Superficie netta	m² 15.00			

Descrizione Analitica della CORTE COMUNE (sub. 1)

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 110 part. 94 sub. 1 ed la stessa è destinata a corte comune dei vari subalterni oggetto di esecuzione. Alla stessa vi si accede tramite un cancello carrabile realizzato in ferro ed la stessa non è asfaltata e ne pavimentata ma, per metà del proprio perimetro, è recintata tramite muro in cls e soprastante rete metallica. Nella corte stessa è presente una piccola tettoia fatiscente realizzata in materiale metallico ma la stessa non è conforme da un punto di vista urbanistico e per questo motivo non concorrerà nel calcolo del valore di mercato dell'intero lotto.

Le superfici nette ed le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Totale superficie corte comune	m² 1435.00			
---------------------------------------	------------------------------	--	--	--

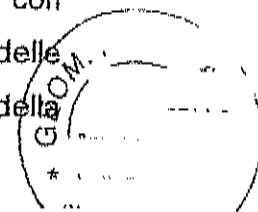
Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore e nel corso del sopralluogo ho accertato che le unità immobiliari in questione non vengono usate come residenza fissa ed è stato evidente che il bene non veniva occupato da tempo.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato con concessioni edilizie n. 26928 del 31/12/1984 e n. 6547 del 10/08/1970 e per quanto riguarda il fabbricato destinato a civile abitazione, lo stesso, è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 con conseguente rilascio della concessione in Sanatoria n. 9470 del 26 ottobre 1991 rilasciata dal Comune di Spoleto al Sig. _____ a quella data, proprietario.

Dai rilievi eseguiti e da approfondite indagini nel Comune di Spoleto lo stato attuale delle unità immobiliari è conforme ai titoli rilasciati dall'Ente con esclusione di alcune modifiche interne riguardanti la diversa distribuzione delle fondellature del disimpegno e bagno e di una diversa ubicazione della porta della



camera da letto. La stessa infatti risulta esser autorizzata ed accatastata nella mezzeria del muro di spina invece, nello stato attuale, al momento del sopralluogo, la stessa è ubicata in posizione decentrata con conseguente aumento di superficie del locale bagno e diminuzione della superficie del locale disimpegno. Data l' effettiva sanabilità delle opere ritengo stimare e valutare l' intera superficie detraendo dal prezzo calcolato la somma delle spese tecniche utili all' adeguamento urbanistico e catastale.

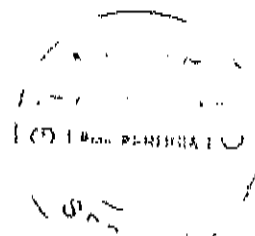
Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 110 n. 94 subalterni 2-3-4-5 intestati all' esecutato:
- Variazione d' Ufficio del 29/04/1994 n. 23181 1/1994 in atti dal 09/05/1994 per rettifica al classamento automatico;
- Costituzione in atti dal 04/065/1991 – partita 10198
- Istrumento atto pubblico per compravendita del 01/08/1995 voltura in atti
- Istrumento atto pubblico per compravendita del 15/02/1991 voltura in atti dal

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO



- Con atto del _____ repertorio 1441
registrato al _____ a Spoleto il
17/05/1942 vende alle _____
che acquistano la piena proprietà delle particelle censite al Catasto
Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110 part. 94 subalterni 1-2-3-4-5 e
particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Spoleto foglio 110 part. 93
e 95.
- Con atto di compravendita a rogito del notaio (_____)
in data 01 agosto 1995 _____ scritto il 08/08/1995 al numero
numero 2146 registro particolare la _____
_____ ambedue proprietarie per la quota di ½ ciascuno vendono al
_____ che acquista la piena proprietà
delle particelle censite al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto foglio 110
part. 94 subalterni 1-2-3-4-5 e particelle censite al Catasto Terreni del
Comune di Spoleto foglio 110 part. 93 e 95.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca iscritta in data 24/07/2008 al numero 4079 registro generale e numero 886 registro particolare atto _____ Spoleto repertorio _____ in favore della _____ per euro 102 000.00, garanzia 204 000.00 euro, da rimborsarsi in anni 10 al saggio di interesse in tale atto indicato nel 6.36% e gravante le porzioni immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. foglio 110 part. 94 sub. 2 – 3 – 4 e 5 iscritta contro il _____ quale pieno proprietario per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

b) atto giudiziario derivante da decreto ingiuntivo trascritto in data 07/01/2010 al numero 46 registro generale e numero 12 registro particolare, in favore della _____

c) _____ (ric _____), somma ingiunta pari ad euro _____



oltre interessi di mora a carico del Sig. _____
_____ gravante su vari immobili compresi quelli oggetto di esecuzione.
Tale atto è stato rettificato con successiva formalità iscritta in data 11/02/2010 al
registro generale n. 707 e registro particolare n. 151 in quanto nella formalità
precedente, veniva mai indicato il cognome dei soggetti c/

c) atto giudiziario derivante da decreto ingiuntivo trascritto in data 17/10/2012 al
numero _____ registro generale e numero _____ registro particolare, in favore della
_____ con sede in _____ (richiedente studio Legale _____
_____ na ingiunta pari ad euro
165000.00 oltre interessi di mora a carico del _____
_____ gravante su vari immobili compresi quelli oggetto di esecuzione.

d) pignoramento trascritto

numero _____ registro particolare, in favore della _____
_____ con sede in _____ (richiedente studio Legale _____
_____), gravante le porzioni
immobiliare site nel Comune di Spoleto C.F. foglio 110 part. 94 sub. 2 – 3 – 4 e
5 iscritto contro il _____ quale pieno
proprietario per la quota 1/1 dei beni sopra indicati.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato
usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da
valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della
superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso
studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini
relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2015 riportate dall' Agenzia del
Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il
criterio dettato dalla norma uni 10750 . Al valore ordinario sono state effettuate le
opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di
mercato.

_____ n. 4668

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di adeguata manutenzione sia strutturale che impiantistica, si può assegnare un valore di 800.00 €/mq per quanto riguarda l'abitazione il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata, un valore di 500.00 €/mq per quanto riguarda il garage ed un valore di 300.00 €/mq per quanto riguarda la stalla. Tengo a precisare che il subalterno 3, come descritto in premessa, dato che seppur ancora presente in banca dati catastale non è più esistente in quanto demolito a causa del sisma del 1997, non verrà preso in esame per quanto riguarda il calcolo del valore di mercato.

Per cui si avrà:

Superficie residenziale al lordo delle murature

Superficie abitazione mq 103.00 x 100% x 800.00 € 82 400.00 €

Superficie non residenziale al lordo delle murature

Superficie garage sub 4 mq 33.00 x 500.00 € 16 500.00 €

Superficie stalla sub. 5 mq 15.00 x 300.00 € 4 500.00 €

Superficie corte di terreno

Superficie corte mq 1435.00 x 15.00 € 21 525.00 €

Probabile Valore di mercato = 124 925.00 €

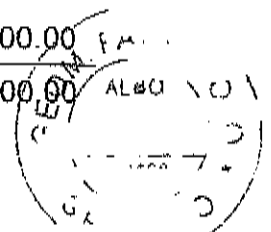
Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico della diversa distribuzione delle fondellature del bagno e disimpegno nonché per la reale ubicazione del vano della porta della camera da letto.

Progettazione e presentazione Sanatoria = € 1500.00

Variazione Catastale € 500.00

Spese Diritti, Bolli ed Oblazione € 1200.00

€ 3200.00



Totale detrazioni.....3 200.00 €

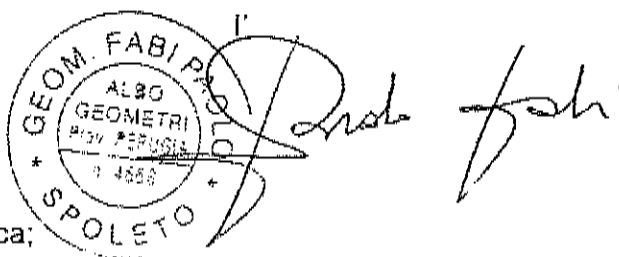
Valore di mercato =(124925-3200)=.....121 725.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1=121 700.00 €
CENTOVENTUNOMILASETTECENTO/00

In fede.

Spoletto, 04 gennaio 2016



Si allega alla presente:

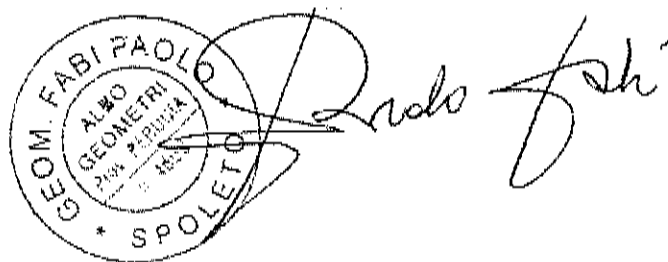
1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;
4. Copia Concessione in Sanatoria;
5. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita.

Si allega alla presente:

9. Documentazione Fotografica;
10. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
11. Atto di Provenienza;
12. Copia Concessione in Sanatoria;
13. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
14. Verbale di inizio operazioni;
15. Certificato di Destinazione Urbanistica;
16. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita.

In fede.

Spoletto, 04 gennaio 2016

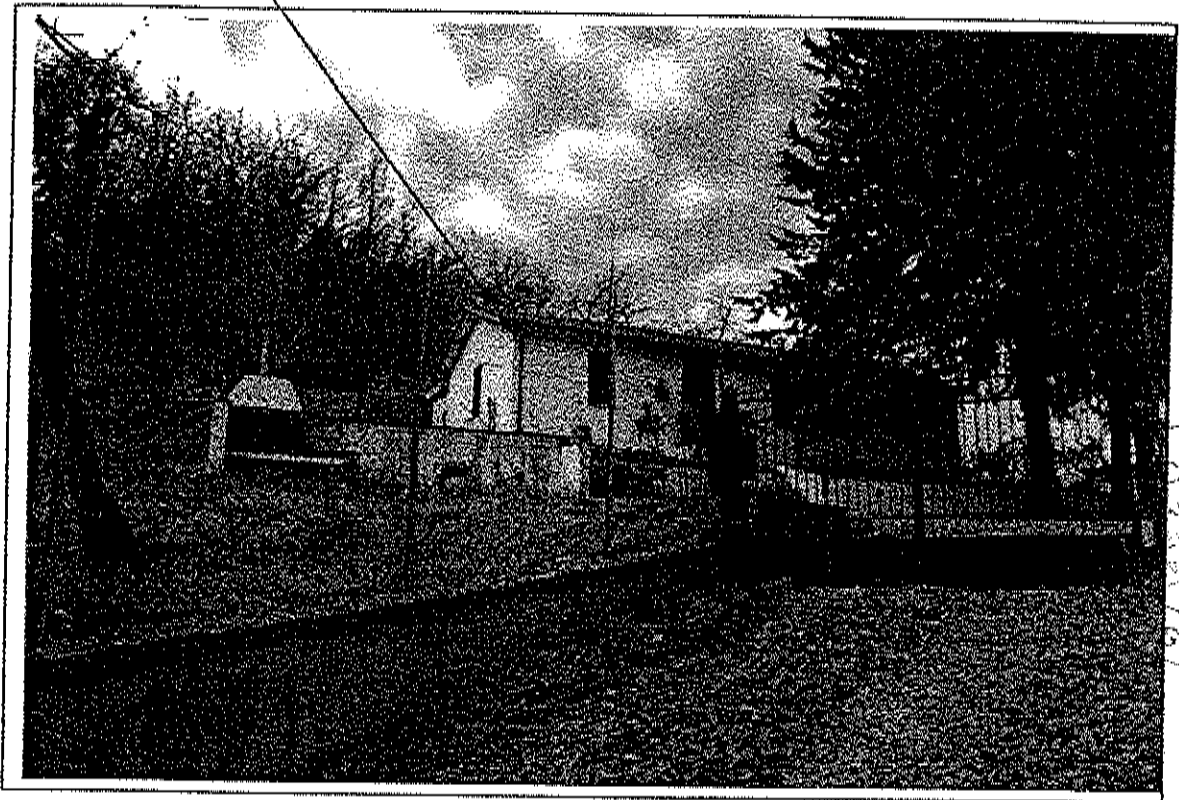


The image shows a circular professional stamp for Paolo Fabi, a Geometra (Surveyor) in Spoleto. The stamp contains the text: "GEOM. FABIO PAOLO", "ALBO GEOMETRI", "Prov. Perugia", and "SPOLETO". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Paolo Fabi".

" LOTTO N. 1 "

Fabbricato destinato a civile abitazione (Sub. 2)

" ALLEGATO N. 1 "



Fabbricato destinato ad autorimessa (sub. 4)