

**ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO**
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

- COMUNE DI AIELLO CALABRO CON SEDE IN CORSO L. DE SETA N° 68 RAPPRESENTATO E DIFESO DALL' AVV.TO GREGORIO BARBA DEL FORO DI COSENZA ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN SPOLETO, VIA VAITA S.ANDREA N° 7 - STUDIO BATTIBOIA/GAGGIANI - (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE);
- ITALFONDIARIO SPA CON SEDE IN ROMA RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV SALVATORE FINOCCHI CON STUDIO IN SPOLETO VIA PLINIO IL GIOVANE 26 (IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO)
- EQUITALIA CENTRO S.P.A. CON SEDE IN PERUGIA STRADA DELLE FRATTE N° 2/I, RAPPRESENTATA DAL RESPONSABILE PRO TEMPORE UFFICIO PROCEDURE IMMOBILIARI E CONCORSUALI SIGNOR ALVINI RENATO (IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO)

CONTRO

- [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]

Iscritta al n° 128/2012 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 21/08/2013 la S. V. I. , ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dal Comune di Aiello Calabro rappresentato dall'Avv.to Gregorio Barba del foro di Cosenza elettivamente domiciliato in Spoleto Via Vaita S.

Andrea n° 7 – Studio Battiboia/Gaggiani (in qualità di creditore precedente), Italfondario Spa con sede in Roma rappresentato e difeso dall'Avv Salvatore Finocchi con studio in Spoleto via Plinio il Giovane n° 26, (in qualità di creditore intervenuto); Equitalia Centro Spa con sede in Perugia, Strada delle Fratte 2/i rappresentata dal responsabile pro tempore ufficio procedure immobiliari e concorsuali signor Alvin Renato (in qualità di creditore intervenuto) contro il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 14/10/2013 alle ore 9,00 per il giuramento di rito ed il conferimento quesiti, rinviando la causa all'udienza del 17/04/2014. (**vedasi All. A: copia ordinanza di nomina e All. B copia verbale di giuramento**)

Viene precisato che la formulazione dei quesiti riportata nel verbale di giuramento non corrisponde esattamente con quella sotto riportata in quanto la nomina mi è stata conferita dal G.E. Dott. Roberto Laudenzi, mentre, per le motivazioni che saranno successivamente esposte, la prosecuzione delle attività peritali, mi è stata conferita dal G.E. Dott. Simone Salcerini, il cui prospetto dei quesiti è il seguente:

- 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 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o idonei;
- 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 dai 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 o 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 l'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, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuale 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, numero 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 questo 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata 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 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 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 impianto 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 questo 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli atri 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 impianto elettrico, idrico, termico risultino 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 varrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni dei figli (ed applicando dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario 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 una 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 del 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 prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, così come richiesto dal quesito n° 1, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, C.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è recato in data 17/10/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato:

1 – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 30/11/2012 rep. 430, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 15/02/2013 al n° 663 a favore del Comune di Aiello Calabro e contro il Signor ██████████ nato a ██████████ il ██████████:

2 - la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del notaio Ortensia Maria Vella notaio in Spoleto con studio in Via Bandini n° 4, in data 24/04/2013, depositata presso il tribunale di Spoleto in data 03/06/2013 ed è risultata incompleta per la mancanza dei seguenti documenti:

a – planimetrie in bollo delle unità immobiliari censite al C.F. del Comune di Spoleto nel foglio n° 66 con le particelle n° 1119/7 – PS1 – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 25 – R.C. € 45,19; n° 1119/12 – PS1- T – cat. A/2 – classe 3[^] - vani n° 7 – R.C. € 614,58; nel foglio n° 280 con la particella n° 125/4 – PT – cat. A/4 – classe 2[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 139,19; elaborati planimetrici relativi alle unità immobiliari sopra riportate;

b- planimetria catastale in scala 1:1000 o 1:2000 di tutte le particelle del C.T. interessate dal pignoramento;

c – certificato di destinazione urbanistica di tutte le particelle del C.T. interessate dal pignoramento da richiedere presso il Comune di Spoleto;

In data 21/10/2013 il sottoscritto ha riferito al G.E. mediante relazione scritta (**vedasi All. C. copia relazione depositata in data 23/10/2013**)

A seguito di tale comunicazione il G.E. Dott. Simone Salcerini, ha rinviato la causa, prima all'udienza del 19/03/2015 alle ore 9,30 e segg; successivamente alle udienze del 17/09/2015 e 15/10/2015 nella quale il sottoscritto è stato convocato per l'udienza fissata per il giorno 03/12/2015 alle ore 9,30 e seguenti; in tale udienza la S.V.I. ha autorizzato il sottoscritto a stimare solo il compendio pignorato di proprietà del Signor ██████████ (comproprietario per la quota di 1/2 con la Signora ██████████, nata a ██████████) concedendo il termine di 120 per la presentazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio e rinviando la causa all'udienza del 12/05/2016 alle ore 9,30 e segg. (**Vedasi All. D: copia verbale dell'udienza del 03/12/2015**)

Nei giorni successivi ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c. relativamente alle unità immobiliari da stimare, acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale del Catasto dei Terreni (**Vedasi All. E: visure catastali, planimetrie catastali in scala in scala 1:200, nelle quali l'appartamento al piano terra con annessa cantina al piano primosottostrada è bordato con il colore verde; il garage al piano primosottostrada è bordato con il colore arancio; elaborato planimetrico in scala 1:500 e planimetria del C.T. in scala 1:2.000**).

In data 10/12/2015, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici

presso lo Sportello Unico Attività produttive ed Edilizia del Comune di Spoleto. (**Vedasi All. F: richiesta di accesso agli atti urbanistici**).

Sempre in data 10/12/2015 presso l'agenzia delle Entrate di Spoleto è stato effettuato un aggiornamento ipotecario relativo alle unità immobiliari da stimare ed è stata richiesta copia della nota di trascrizione dell'atto notarile di proprietà.

La copia del titolo mi è stata invece fornita dal tecnico della Signora [REDACTED] in occasione del sopralluogo. (**Vedasi All. G: visura ipotecaria, copia atto di provenienza e nota di trascrizione**).

In data 17/12/2015 tramite e-mail è stata richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il settore Urbanistica e Ricostruzione privata del Comune di Spoleto. (**Vedasi All. H: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli**).

Sempre in data 17/12/2015, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Spoleto della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima (**vedasi All I: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Spoleto**)

Sempre In data 17/12/2015 mediante posta elettronica è stato richiesto presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di [REDACTED] l'estratto dell'atto di matrimonio del Signor [REDACTED] (**Vedasi all L: richiesta estratto dell'atto di matrimonio**)

Successivamente, ho ritenuto opportuno iniziare le operazioni peritali, inviando mediante Raccomandata con Ricevuta di Ritorno la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 15/02/2016 alle ore 9,00, al Debitore Signor [REDACTED] residente in [REDACTED] tramite posta elettronica certificata all' Avv Giulio Terranova (e-mail pec giulio.terranova@ordineavvocati.perugiapec.it) in rappresentanza del Comune di Aiello Calabro (in qualità di Creditore Procedente); tramite posta elettronica certificata all'Avv Salvatore Finocchi (e-mail pec salvatore.finocchi@avvocatispoleto.legalmail.it) in rappresentanza della Italfondario Spa con sede in Roma (in qualità di creditore intervenuto); tramite posta elettronica certificata alla Equitalia Centro Spa con sede in Perugia (e-mail interventi.umbria@equitaliacentro.it), in qualità di creditore intervenuto) (**Vedasi All. M: Copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento**).

Prima di effettuare il sopralluogo mi sono accertato che il Signor [REDACTED] mi avesse spedito l'avviso di ricevimento della raccomandata; siccome fino a tre

giorni prima della data fissata per il sopralluogo tale avviso non mi era stato recapitato, ho ritenuto opportuno contattarlo telefonicamente attraverso un numero di cellulare rintracciato via internet.

Dal colloquio telefonico effettuato, il Signor [REDACTED] mi ha comunicato di non aver ritirato la comunicazione relativa al sopralluogo (la lettera è stata infatti in giacenza presso l'Ufficio Postale di competenza e mi è stata successivamente riconsegnata tramite posta) ma in quell'occasione mi ha chiesto di rinviare il sopralluogo di qualche giorno anche per avvisare la moglie Signora [REDACTED] che attualmente vive nel fabbricato oggetto di stima insieme [REDACTED]

Ho ritenuto quindi opportuno fissare un nuovo sopralluogo per il giorno Mercoledì 24 Febbraio 2016 alle ore 9,00 inviando tale comunicazione tramite posta elettronica certificata al Debitore Signor [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] (e-mail: [REDACTED]), tramite posta elettronica certificata all' Avv Gregorio Barba (e-mail pec gregorio.barba@avvocaticosenza.it) in rappresentanza del Comune di Aiello Calabro (in qualità di Creditore Procedente); tramite posta elettronica certificata all'Avv Salvatore Finocchi (e-mail pec salvatore.finocchi@avvocatispoletto.legalmail.it) in rappresentanza della Italfondario Spa con sede in Roma (in qualità di creditore intervenuto); tramite posta elettronica certificata alla Equitalia Centro Spa con sede in Perugia (e-mail interventi.umbria@equitaliacentro.it), in qualità di creditore intervenuto) (**Vedasi All. N: Copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento**).

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno 24/02/2016 alle ore 9,00.

Durante tale sopralluogo, presente la Signora [REDACTED] ho rilevato lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e la consistenza e lo stato di manutenzione degli impianti.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno delle unità immobiliari (**Vedasi All. O: Verbale inizio operazioni peritali**).

3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

Relativamente al quesito n° 3, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

1 - Iscrizione R.P. 916 del 12/11/2002, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 100.000,00 (euro centomila/00) a garanzia di mutuo di € 50.000,00 (cinquantamila/00 euro) a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 6,28% contro i Signori [redacted] nata a [redacted] (prop. per la quota di 1/2) [redacted] nato a [redacted] (prop. per la quota di 1/2), atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data 31/10/2002 rep. 4425, gravante sui seguenti beni:

- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/12- cat A/2
- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/7- cat C/6.

2 - Trascrizione R.P. 471 del 15/02/2013, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Comune di Aiello Calabro con sede in Aiello Calabro (Cs) e contro il Signor [redacted] nato a [redacted] (prop. per la quota di 1/2) a garanzia di € 45.790,12 (quarantacinquemilasettecentonovanta/12 euro) oltre accessori e spese, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 30/11/2012 rep. 430, gravante sui seguenti beni oltre a maggior consistenza:

- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/12- cat A/2
- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/7- cat C/6

Sugli stessi immobili non sono stati riscontrati vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc).

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 24/02/2016 dalla data del mio precedente accesso 10/12/2015, alla data del 23/02/2016, il Signor [redacted] non è stato interessato da trascrizioni a favore e da trascrizioni

contro (**Vedasi All. N: copia visure ipotecarie in data 24/02/2016**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costituito da numero nove unità immobiliari ad uso abitativo e numero nove unità immobiliari ad uso garage; nonostante il Codice Civile (artt. 1117-1139) e la successiva Legge n° 220 del 11/12/2012 in vigore dal 18/06/2013, obblighi la nomina di un Amministratore di Condominio, dalle ricerche svolte presso l' Agenzia delle Entrate di Spoleto, è stata riscontrata alcuna nomina. La Signora [redacted] mi ha confermato la mancanza di tale figura professionale, alla quale il condominio sarebbe in procinto di farne ricorso al fine di ottemperare alla legge, quindi non è stato possibile verificare eventuali vincoli o 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.).

Relativamente al quesito n° 5, non sono stati individuati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente al quesito n° 6, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di stima che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

1 - Iscrizione R.P. 916 del 12/11/2002, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 100.000,00 (euro centomila/00) a garanzia di mutuo di € 50.000,00 (cinquantamila/00 euro) a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 6,28% contro i Signori [redacted] nata a [redacted] (prop. per la quota di 1/2) [redacted] nato a [redacted] (prop. per la quota di 1/2), atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data 31/10/2002 rep. 4425, gravante sui seguenti beni:

- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/12- cat A/2
- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/7- cat C/6

2- Trascrizione R.P. 471 del 15/02/2013, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Comune di Aiello Calabro con sede in Aiello Calabro (Cs) e contro il Signor [redacted] nato a [redacted] prop. per la quota di 1/2) a garanzia di € 45.790,12 (quarantacinquemilasettecentonovanta/12 euro) oltre accessori e spese, atto

giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 30/11/2012 rep. 430, gravante sui seguenti beni oltre a maggior consistenza:

- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/12- cat A/2
- porzione di fabbricato posta in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21, censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/7- cat C/6

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 329,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione
- € 1.000,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare, notificato dal Tribunale di Spoleto in data 30/11/2012 rep. 430, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 15/02/2013 al n° 471 sono posti nel Comune di Spoleto, distinti al CF. nel foglio n°66 con le particelle:

- n° 1119/12- PS1-T - cat A/2 – classe 3[^] - vani 7 – R.C. € 614,58
- n° 1119/7- PS1 - cat C/6 – classe 3[^] - mq 25 – R.C. € 45,19

per essere pervenuti ai Signori [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno:

a seguito di acquisto dal Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] atto a rogito notaio Carlo Angelini Rota in data 20/03/1990, rep.95303/14341, registrato all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 09/04/1990 al n° 291, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 13/04/1990 al n° 1408.

Viene precisato che le unità immobiliari oggetto di stima hanno diritto al bene comune non censibile costituito dalla corte, dall'androne di ingresso, dalla scala interna, dalla rampa per l'eccesso ai locali al piano primosottostrada, censito al C.F. nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/1. Non è stato possibile stampare la relativa visura catastale in quanto tale unità immobiliare non è stata ancora introdotta nel sistema censuario catastale; inoltre nella visura catastale attuale il Signor [redacted] è riportato come nato a [redacted] il [redacted], anziché il [redacted] come correttamente scritto sia nel titolo che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza sopra riportato. Per tali incongruenze si dovranno presentare, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, opportuna voltura catastale in rettifica per correggere l'anno di nascita del Signor

██████████ e una Denuncia di Variazione al C.F. per introduzione bene comune non censibile i cui oneri e costi saranno riportati nella voce detrazioni.

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un appartamento con corte esclusiva al piano terra ed una cantina al piano primosottostrada, da un garage sempre al piano primosottostrada, il tutto posto nel Comune di Spoleto, Fraz San Giacomo; il tutto confinante catastalmente:

- quanto all'unità immobiliare n° 119/12 del foglio n° 66 del C.F. di Spoleto a nord/nord-est con proprietà ██████████ (particella n° 119/13), a sud/sud-ovest con bene comune non censibile – corte, scala di accesso, rampa di accesso ai garage, androne – (particella n° 119/1), salvo se altri;
- quanto all'unità immobiliare n° 119/7 del foglio n° 66 del C.F. di Spoleto a nord con bene comune non censibile – corte, scala di accesso, rampa di accesso ai garage, androne – (particella n° 119/1), ad ovest con proprietà ██████████ e ██████████ (particella n° 119/6), a sud con bene comune non censibile – corte, scala di accesso, rampa di accesso ai garage, androne – (particella n° 119/1), ad est con proprietà ██████████ (particella n° 119/8), salvo se altri;

Il Comune di Spoleto si trova all'estremità meridionale della Valle Umbra, una vasta pianura alluvionale generata in epoca preistorica dalla presenza di un vasto lago, il Lacus Umber, prosciugato definitivamente nel Medioevo, dopo il suo impaludamento, con delle opere di bonifica. La città si è sviluppata sul colle Sant'Elia, un basso promontorio collinare alle falde del Monteluco, nei pressi del fiume Clitunno e più in basso fino alle rive del torrente Tessino; ad est è contornata dai monti che delimitano la Valnerina.

Pur mostrando anche nel tessuto urbanistico evidenti influssi di epoca romana, mantiene sostanzialmente intatto un aspetto antico - medioevale, dovuto al periodo in cui fu prima fiorente Ducato longobardo, e poi importante centro dello Stato pontificio.

La frazione di San Giacomo ove sono posti gli immobili oggetto della perizia è una frazione del comune di Spoleto, posta ad una altitudine di 239 m s.l.m. Il paese sorge in piano organizzandosi attorno al Castello dell'Albornoz, a pianta rettangolare rafforzata dalle torri angolari, e alla Chiesa parrocchiale di San Giacomo (XIII secolo), con corredo decorativo cinquecentesco. La frazione è servita dalla stazione ferroviaria "S. Giacomo di Spoleto" posta sulla linea Roma-Ancona.

La Frazione di San Giacomo di Spoleto è facilmente raggiungibile dalla Strada Comunale che collega Spoleto alla stessa frazione o attraverso la Vecchia Flaminia che

attraversa il centro di San Giacomo; tali accessi sono di facile percorribilità in quanto si tratta di strade in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima distano circa 5 Km dal centro storico di Spoleto ed è prossima tutti i principali servizi ed attività commerciali (Banche, servizi assicurativi, scuole, presidi sanitari, centri commerciali, etc); il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima si trova in prossimità della Statale Flaminia e della ferrovia che collega Roma ad Ancona che rende la stessa zona un po' rumorosa. La zona è caratterizzata da fabbricati di edilizia popolare realizzati negli anni 90 e da fabbricati unifamiliari realizzati negli anni precedenti disposti su un assetto viario costituito da vie parallele; sono presenti modeste zone di verde pubblico e/o attrezzato. (**Vedasi All. Q : Documentazione fotografica foto n° 5, n° 6**)

Le unità immobiliari in questione fanno di complesso immobiliare edificato negli anni 1987-1990, ed è costituito da una struttura portante in C.A. con tamponatura in laterizio, successivamente intonacata esternamente a civile e tinteggiata, da solai interni in laterocemento, da solaio di copertura in laterocemento a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegolcoppo, da uno sporto di gronda anch'esso in cemento armato di color grigio; i canali di gronda ed i discendenti sono in metallo. La tinteggiatura esterna è in tempera di color grigio chiaro. I balconi esterni sono stati realizzati in cemento armato con una ringhiera protettiva in metallo

Nel complesso la struttura si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione fotografica (**vedasi All.Q: Documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3, n° 4**).

L'unità immobiliare censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/12 con accesso da Via Svizzera n° 21 risulta un appartamento al piano terra, composto da un pranzo/soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un terrazzo con annessa una piccola cantina al piano primosottostrada ed una corte esclusiva, il tutto evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:200 allegata sotto la lettera D con il colore verde, e nella documentazione fotografica (**vedasi All.Q: Documentazione fotografica foto n° 7, n° 8, n° 9, n° 10, n°11, n° 12, n° 13, n° 14**); il tutto per una superficie utile di circa mq 180,46 (dei quali mq 103,81 relativi all'appartamento) ed un'altezza media di m 2,70 circa come dal seguente prospetto le cui quote sono state desunte dalla planimetria in scala 1:100 **allegata alla presente sotto la lettera R:**

Piano Terra

Pranzo/Soggiorno: (m 4,80 x m 6,30)	=	mq 30,24
Disimpegno: (m 1,50 x m 2,00) + (m 2,50 x m 1,30)	=	mq 6,25
Cucina: (m 3,80 x m 3,80)	=	mq 14,44
Camera letto n° 1: (m 3,95 x m 4,30)	=	mq 16,98
Camera letto n° 2: (m 3,95 x m 4,50)	=	mq 17,77
Camera letto n° 3: (m 2,90 x m 2,50)	=	mq 7,25
Bagno : (m 2,00 x m 3,10)	=	mq 6,20
W.c.: (m 1,25 x m 3,75)	=	mq 4,68
Terrazzo (m 6,30 x m 2,60)	=	mq 16,38
Corte esclusiva: (m 5,00x m 10,50) + (m 4,20 x m 0,70)	=	mq 55,44
Piano Primosottostrada		
Cantina: (m 1,60 x m 2,80) + (m 0,70 x m 0,50)	=	mq 4,83

TOTALE:

MQ 180,46

I pavimenti dell'appartamento sono in listoni di monocottura (nella zona a giorno) e in parquet (nella zona notte), in piastrelle di monocottura nel terrazzo; i davanzali sono in marmo, il pavimento ed il rivestimento del bagno e del w.c. in gres, i sanitari degli stessi servizi hanno caratteristiche ordinarie. la porta d'ingresso all'appartamento è in legno massello, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre ed i finestroni sono in legno, protette da serrandine di materiale plastico, la tinteggiatura interna è in tempera; le pareti di rivestimento del locale uso cucina è in gesso simil pietra.

Il locale ad uso cantina al piano primosottostrada presenta una porta d'ingresso metallica, pavimenti in monocottura solaio parte in laterocemento, in parte in pannelli prefabbricati, le pareti sono intonacate; l'altezza è di circa m 2,60 (**Vedasi All. Q: Documentazione fotografica foto n° 17**).

Come sopra riportato l'unità immobiliare in questione è provvista di una corte esterna esclusiva della superficie di circa mq 55,44 (**Vedasi All. Q: Documentazione fotografica foto n° 14**).

Tale corte è completamente pavimentata con lastroni di graniglia è provvista di una recinzione costituita da un muretto in cemento armato con sovrastante rete a maglie metalliche appositamente oscurata da essenze vegetali sempreverdi

L'unità immobiliare censita al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 1119/7 con accesso dalla corte comune, risulta un garage al piano primosottostrada, al quale si accede attraverso un rampa, il tutto evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:200

allegata sotto la lettera E con il colore arancio, e nella documentazione fotografica (vedasi All.Q: Documentazione fotografica foto n° 15, n° 16); il tutto per una superficie utile di circa mq 24,60 ed un'altezza media di m 2,60 circa come dal seguente prospetto le cui quote sono state desunte dalla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera R:

Piano primosottostrada

garage: [(m 6,80 + m 5,50) x 4] :2 = mq 24,60

Il pavimento del garage è in quarzo, le pareti interne sono intonacate, la porta d'ingresso basculante è realizzata in materiale metallico. Il pianerottolo di ingresso e le scale interne che conducono dal piano terra al piano primosottostrada sono in marmo e sono provviste di una ringhiera in materiale metallico.

Va rilevato che rispetto ai titoli abilitativi depositati in Comune in scala 1:100 e alla planimetria catastale in scala 1:200, vi sono delle modeste difformità interne meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla presente sotto la lettera R, in particolare è stato demolito il fondello di divisione fra il locale uso cucina ed il locale pranzo/soggiorno; sulla camera da letto n° 2 è stata ricavata una cabina armadio mediante un fondello in gesso ed esternamente sul prospetto Ovest è stata applicata una nuova caldaia.

Tali difformità dipendono da alcuni lavori che la Signora [REDACTED] sta ancora effettuando a seguito della C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori ai sensi dell'Art 118, commi 1,3 della L.R. 1 del 21/01/2015) presentata all'Ufficio SUAPE del Comune di Spoleto in data 24/11/2015 al n° 56017.

In particolare in tale comunicazione i lavori previsti riguardano il rifacimento dei rivestimenti ed i pavimenti dei bagni ed il loro impianto idrotermosanitario, il rifacimento dell'impianto idrico della cucina, la demolizione di un fondello divisorio fra cucina e soggiorno e l'adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento di tutto l'appartamento. In tali opere non sono stati ricompresi lavori già effettuati quali l'installazione della nuova caldaia, il rifacimento dei pavimenti della zona giorno, la sostituzione sulle pareti della cucina dell'intonaco tradizionale con un abbellimento in gesso simil pietra e la realizzazione della cabina armadio all'interno della camera da letto n° 2; interventi tutti che comunque non necessitano di titolo abilitativo.

Della C.I.L. verrà fatta ulteriore menzione nello svolgimento del quesito n° 11

Va inoltre rilevato che nella planimetria catastale in scala 1:2.000 allegata alla presente con la lettera E, non è stata riportata in mappa la corte esclusiva

dell'appartamento al piano terra che invece risulta ben individuata nell'elaborato planimetrico allegato alla presente sempre sotto la lettera E. Per avere una perfetta corrispondenza fra la mappa del Catasto dei Terreni e l'elaborato planimetrico si deve presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il relativo Tipo Mappale i cui costi saranno meglio specificati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 8, dalla lettura delle visure catastali attuali gli immobili in oggetto risultano poste in Spoleto, Fraz San Giacomo mentre, per maggiore precisione, tali unità immobiliari risultano poste in Spoleto, Fraz San Giacomo Via Svizzera n° 21 così come riportato nel pignoramento immobiliare; tale discordanza consente, comunque, l'individuazione dei beni in quanto gli altri dati catastali sono conformi, sarebbe comunque opportuno effettuare una Denuncia di Variazione catastale per variazione toponomastica per allineare la toponomastica catastale con quella del Comune di Spoleto, i cui costi saranno meglio specificati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 9, siccome gli immobili in oggetto presentano delle difformità dipendenti dalle opere ancora in corso di esecuzione a seguito della sopracitata pratica edilizia, l'aggiornamento catastale verrà effettuato a cura dei proprietari a completamento della stessa pratica edilizia.

Relativamente al quesito n° 10, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Spoleto in data 29/12/2015, sulla qualità dei vincoli è risultato che il terreno ove insistono gli immobili in oggetto, ai sensi del vigente P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 14/05/2008, - Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 10/04/2014 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - n° 16 del 15/04/2014 si trova in zona omogenea B4 (zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice di 1,5 mc/mq di cui all'articolo n° 49 delle N.T.A. parte operativa del P.R.G). La zona rientra nel Piano di bacino del Tevere - VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. 10 Aprile 2013 (G.U. n° 188 del 12/08/2013) e relative disposizioni regionali di cui alle Deliberazioni Giunta Regionale n° 447/2008 e n° 707/2008 (fascia C.). La zona è sottoposta alla normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI, Capo VI. La zona non è sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), e non ricade fra le aree assoggettate alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui alla Parte II del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42. Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il terreno di pertinenza del fabbricato è censito al C.F. come bene

une non censibile. (**Vedasi all S: certificazione preventiva sulla qualità dei vincoli
ciato in data 29/12/2015**)

relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività
uttive ed Edilizia del Comune di Spoleto con rilascio degli atti in data 13/01/2016,
vamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco
del Comune di Spoleto in data 14/12/1987 al n° 8006, intestata al Signor
[REDACTED], successivamente è stato interessato da successive varianti n°
12660 del 26/10/1989 e n° 24849 del 25/01/1990 sempre a nome del Signor
[REDACTED].

In data 24/11/2015 prot. 56017 la Signora [REDACTED] ha presentato presso
l'Ufficio SUAPE del Comune di Spoleto una C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori ai
sensi dell'Art 118, commi 1,3 della L.R. 1 del 21/01/2015) per i lavori sopra
riportati. (**vedasi All. T: Copia Concessione Edilizia n° 8066/87, n° 12660/89, n°
24849/90, C.I.L. n° 56017 del 24/11/2015 con relativi elaborati grafici e relazioni
tecniche allegate**)

Dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del
une di Spoleto con rilascio degli atti in data 13/01/2016, per gli immobili oggetto di
a non è stato estratto il relativo certificato di abitabilità. A seguito di presentazione
C.I.L.: dovrà essere comunque presentato alla fine dei lavori a firma del direttore dei
ri e dei proprietari, la dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137
na 3 L.R. 1/2015, comprendente la Denuncia di Variazione catastale, i Certificati di
ormità degli impianti e quanto altro possa occorrere alla completa redazione della
arazione stessa.

Relativamente al quesito n° 12, il fabbricato è occupato dalla Signora [REDACTED]
[REDACTED] e ovviamente così come risulta dalla certificazione rilasciata
agenzia delle Entrate di Spoleto in data 18/12/2015 prot. 100325/2015 non risulta
esso in affitto e/o comodato (**Vedasi All. U: risposta via mail da parte
Agenzia delle Entrate di Spoleto**)

Relativamente ai quesiti n° 13 e n° 14, dall' estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato

coniugi con la seguente espressa condizione “ nella casa coniugale, di proprietà di entrambi i coniugi in regime di comunione dei beni, continuerà ad abitare ~~_____~~ _____” (Vedasi all. V: Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Trevi in data 18/12/2015 e copia omologa del Tribunale di Spoleto n° 1018/2009 rilasciata in data 14/03/2016)

Relativamente al quesito n° 15, dal sopralluogo effettuato in data 24/02/2016, gli impianti sono stati realizzati negli anni 88/90 quando è stato edificato il fabbricato,, successivamente, dopo l'acquisto della proprietà da parte del Signor ~~_____~~ (20/03/1990) gli impianti idrotermosanitario ed elettrico hanno subito interventi di adeguamento a seguito della presentazione della C.I.L sopra riportata

Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario la fonte di alimentazione è il Gas metano, l'acqua utilizzata proviene dall'acquedotto comunale, gli elementi calorifici posti all'interno del fabbricato sono in ghisa.

L'impianto elettrico è stato completamente realizzato sottotraccia ed è presente il relativo quadro elettrico.

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite la fognatura comunale.

I relativi certificati di conformità effettuati dalle ditte impiantiste saranno allegati alla dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità.

Relativamente al quesito n° 16, **per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto**, in quanto gli immobili in oggetto hanno un ingresso diretto dalla strada Via Svizzera, sono un unico corpo trattandosi di un'abitazione con cantina, garage e corte annessa e sono funzionalmente ed economicamente una sola entità. Il lotto è il seguente: **porzioni di fabbricato poste nel Comune di Spoleto, distinte rispettivamente al CF. nel foglio n°66 con le particelle:**

n° 1119/12 – Fraz San Giacomo, Via Svizzera n° 21 – PS1-T – cat A/2 – classe 3[^] - vani 7 - R.C. € 614,58 (abitazione al piano terra con corte esclusiva e annesso locale ad uso cantina al piano primosottostrada);

n° 1119/7 – Fraz San Giacomo via Svizzera n° 21 – PS1 – cat C/6 – classe 3[^] - mq 25 - R.C. € 45,19 (garage al piano primosottostrada);

(Vedasi All. Z: prospetto lotto da porre in vendita)

Relativamente al quesito n° 17, l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare tali valutazioni, è il più probabile valore di mercato, che rappresenta la “ stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera

contrattazione di compravendita “ .

La scelta di tale aspetto economico, dovrebbe prevedere la presenza nella zona o nei Comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trovano gli immobili oggetto di stima, di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali siano noti prezzi recenti di compravendita.

La destinazione d'uso abitativa ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti etc, nei quali sono presenti tali valori; anche i dati statistici rilevabili da siti internet, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare delle Camere di Commercio, etc, presentano valori immobiliari riferiti a tali destinazioni d'uso.

La procedura di stima scelta é stata quella **diretta e sintetica**.

Diretta, in quanto la stima é stata svolta mediante confronto immediato e diretto degli immobili in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si é reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare, il parametro di confronto utilizzato è stata la superficie utile espressa in mq.

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie utile espressa in mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Spoleto si é ritenuta scarsamente affidabile la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, basata sul calcolo del Bf e del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia e vari siti consultabili mediante internet, in particolare quelli relativi alle quotazioni immobiliari (Banca dati quotazioni immobiliari secondo semestre 2015 dell'Agenzia delle Entrate di Perugia).

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'immobile, la consistenza, la qualità e destinazione d'uso, l'anno di costruzione/ristrutturazione, la presenza o assenza di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, la conformità alle opere edilizie, etc.

Al valore ordinario calcolato sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato

degli immobili oggetto stima. In particolare, visto che la stima è stata effettuata per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è tenuto in considerazione che alcuni lavori segnalati dalla C.I.L. sopra menzionata sono stati già realizzati (demolizione del fondello divisorio fra cucina e soggiorno, rifacimento pareti in gesso della cucina, rifacimento dell'impianto idrico della cucina, rifacimento dei pavimenti della zona giorno, installazione di una nuova caldaia esterna, realizzazione di parte degli impianti e realizzazione della cabina armadio all'interno della camera da letto n° 2) mentre alcuni lavori sono ancora in fase di realizzazione; per le opere già realizzate sono state effettuate delle aggiunte calcolate in percentuale sul valore ordinario.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato di € 1.000,00/mq all'appartamento al piano terra; un più probabile valore di mercato di € 350,00/mq al terrazzo al piano terra; un più probabile valore di mercato di € 400,00/mq alla cantina al piano primosottostrada un più probabile valore di mercato di € 500,00/mq al garage al piano primosottostrada; un più probabile valore di mercato di € 100,00/mq alla corte esterna esclusiva, il valore ordinario degli immobili in oggetto sarà:

- appartamento al piano terra: mq 103,81 X € 1.000,00/mq =	€ 103.810,00
- cantina al piano primosottostrada: mq 4,83 X € 400,00/mq =	€ 1.932,00
- terrazzo al piano terra: mq 16,38 X € 350,00/mq =	€ 5.733,00
- garage al piano primo sottostrada: mq 24,60 X € 500,00/mq =	€ 12.300,00
- corte esterna esclusiva: mq 55,44 X € 100,00/mq =	€ 5.544,00
<u>TOTALE VALORE ORDINARIO:</u>	<u>€ 129.319,00</u>

Al valore ordinario così calcolato dovranno essere effettuate le seguenti:

AGGIUNTA PER LA PRESENZA DI RECINZIONE:

Da indagini svolte risulta che la recinzione le cui caratteristiche tecniche costruttive sono state sopra riportate, può incrementare il valore ordinario di circa il 2%, per un importo così calcolato

$$€ 129.319,00 \times 2\% = € 2.586,38$$

AGGIUNTA PER OPERE GIA' REALIZZATE ED IN CORSO DI REALIZZAZIONE:

Da indagini svolte presso studi tecnici e ditte impiantistiche risulta che le opere edilizie ed impiantistiche realizzate, possono incrementare il valore ordinario dell'appartamento di circa il 15%, per un importo così calcolato:

$$€ 103.810,00 \times 15\% = € 15.572,25$$

<u>TOTALE AGGIUNTE:</u>	<u>€ 18.158,63</u>
--------------------------------	---------------------------

DETRAZIONE PER PRESENTAZIONE VOLTURA CATASTALE IN RETTICA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione della Voltura catastale in rettifica al netto di C..i.s. (2%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 200,00

DETRAZIONE PER PRESENTAZIONE TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE DENUNCE DI VARIAZIONE AL C.F. PER VARIAZIONE TOPONOMASTICA ED INTRODUZIONE DI BENE COMUNE NON CENSIBILE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione del Tipo Mappale e delle Denunce di Variazione al netto di C..i.s. (2%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 2.000,00

TOTALE DETRAZIONI: € 2.200,00

VALORE ORDINARIO DEGLI IMMOBILI: € 129.319,00

AGGIUNTE: € 18.158,63

DETRAZIONI: € 2.200,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 145.277,63

centoquarantacinqueduecentosettantasette/63 euro)

Relativamente al quesito n° 18, gli immobili oggetto di stima sono di proprietà del Signor ██████████ per la quota di 1/2, ma alla luce della loro consistenza essi non sono divisibili. Sulla quota non pignorata della Signora ██████████ non gravano trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria n° 916 del 12/11/2002 come sopra riportata.

Relativamente al quesito n° 19, l'immobile è pignorato nella piena proprietà per la quota di 1/2 e quindi non è necessaria la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 20, l'immobile pignorato non è abusivo in quanto è stato edificato in base a legittimi titoli urbanistici, salvo le difformità sopra riportate.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 15/03/2016

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta



INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 8.....	Svolgimento delle operazioni di consulenza
Pagina 9.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 10.....	Risposte ai quesiti n° 4, n° 5, n° 6
Pagina 11.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 16.....	Risposte ai quesiti n° 8, n° 9, n° 10,
Pagina 17.....	Risposte ai quesiti n°11, n° 12, n° 13, n° 14
Pagina 18.....	Risposte ai quesiti n° 15, n° 16, n° 17
Pagina 21.....	Risposte ai quesiti n° 18, n° 19, n° 20