

Studio di Progettazione

CARLO STOPPACCIOLI

Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)

Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822

E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com

PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 89/18 R.G. Es. PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro

... *omissis* ...

.....

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis, 4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 si presentava, previa convocazione, all'udienza del 27.09.2018 presieduta dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Simone Salcerini.

In tale sede prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 ottobre 2018, come da comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione.

Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 24 ottobre 2018 alle ore 9,00 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Todi, Fraz. Pian di Porto, loc. Bodoglie in presenza del Sig. *omissis* quale rappresentante legale della ditta "*omissis*

omissis " ditta esecutata, che ha consentito di effettuare i rilievi e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo

un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure,
proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il
risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITÀ URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI
- J) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1) In Comune di Todi (PG) Fraz. Pian di Porto, Voc. Bodoglie

diritti di piena proprietà per 1/1 di: .. *omissis* ..

- **Appartamento con autorimessa**

Catastralmente l'abitazione e l'autorimessa sono censite al N.C.E.U. del Comune di Todi

(PG) rispettivamente al:

- Foglio 45 - Part. 998 sub 21 – Cat. A/2 – Classe 4 - Consistenza vani 4 – Sup. Cat. mq

87 - Rendita 371,85;

- Foglio 45 - Part. 998 sub 8 – Cat. C/6 – Classe 4 - Consistenza mq 14 – Sup. Cat. mq

21 - Rendita 27,89;

2) In Comune di Todi (PG) Fraz. Pian di Porto, Voc. Bodoglie

diritti di piena proprietà per 1/1 di : . . . *omissis* . . .

- Catastralmente il negozio è censito al N.C.E.U. del Comune di Todi (PG) al

Foglio 45 - Part. 998 sub 20 – Cat. C/1 – Classe 10 - Consistenza mq – Sup. Cat. mq

138 - Rendita 1643,57;

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al **punto 1)** consiste in un **alloggio** al piano terra composto da una zona giorno con cucina e zona pranzo e da una zona notte composta da un locale unico che può essere diviso in due camere, bagno e disimpegno. I locali sono tutti dotati di finestra, anche le due camere da realizzare, tutti i locali sono da ultimare con pavimenti, battiscopa, porte interne, finestre e occorre ultimare gli impianti elettrico e termico già predisposto con pannelli radianti a pavimento, oltre al bagno che è privo di rivestimento, sanitari e rubinetterie. L'unità immobiliare è dotata di accesso autonomo dall'esterno.

L'unità immobiliare individuata al **punto 2)** consiste in un **negozio** al piano terra composto da un locale unico e un bagno. Il locale principale ha una forma allungata e su uno dei due lati lunghi sono presenti cinque aperture di cui tre pedonabili e due da oltre due metri, sui due lati corti sono presenti tre aperture di finestre distribuite una su quello posto a Ovest e due su quello a sud. L'unità immobiliare è da ultimare con pavimenti, battiscopa, porte interne, infissi di finestre e porte finestre su tutte le aperture esterne, occorre ultimare gli impianti elettrico e termico già predisposto con pannelli radianti a pavimento, oltre al bagno che è privo di rivestimento, sanitari e rubinetterie.

C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di proprietà della ditta ... OMISSIS ... descritti al punto 1) e 2)

rispettivamente l'appartamento e il negozio sono liberi poiché necessitano di opere di
finitura;

D) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Lo scrivente, da aggiornamenti compiuti presso la Conservatoria dei RR. II. Di Perugia ha
accertato che sui beni oggetto della presente valutazione, di cui all'atto di pignoramento Avv.

... OMISSIS ... del 28.03.2018 a nome della ditta esecutata ... OMISSIS ...

risulta un ulteriore iscrizione ipotecaria oltre quelle indicate nel fascicolo della
documentazione tecnica dei certificati ipocatastali depositati in atti, e precisamente:

- **Iscrizione** CONTROLLO del 17/01/2019 - Registro Particolare ... Registro Generale

... Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio, OMISSIS del 31/05/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Todi (PG) gravante sugli immobili oggetto della presente valutazioni e molti
altri.

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione
immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che i proprietari sono i seguenti:

Proprietari per gli immobili al punto 1) e al punto 2),

- ... OMISSIS ... li nata a ... il ... fino al 23.06.1986;

- ... OMISSIS ... nata a ... il ... fino al 20.06.1996;

- ... OMISSIS ... nata a ... il ... fino al 20.06.1996;

- ... OMISSIS ... nato a ... il ... fino al 28.09.2010;

- ... OMISSIS ... nata a ... il ... fino al 28.09.2010;

- ... OMISSIS ... nato a ... il ... fino al 28.09.2010;

- ... OMISSIS ... nata a ... il ... fino al 28.09.2010;

- omissis nato a ... il ... fino al 23.06.1986;

- omissis nata a ... il ... fino al 19.10.1998;

- omissis nata a ... il ... fino al 19.10.1998;

... omissis ... fino ad oggi.

E) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica degli immobili di cui al punto 1), sono liberamente trasferibili in quanto trattasi di immobile edificato con regolare Permesso di Costruire n. 197 del 12.11.2010 e variante al P. di C. con SCIA N. 304/2013 Prot. 17936 del 03.06.2013;

Le porzioni di fabbricato oggetto di stima non sono state interessate dall'autorizzazione di agibilità parziale rilasciata in data 25.03.2015 Prot. 35080, ad esclusione del subalterno 8 (autorimessa) che è interessato dal predetto certificato.

F) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione, giacitura e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'*European Valuation Standards (EVS)* e fornendo un "*Valore di Mercato Prudenziale*" (*VMP*) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la *EVS2003*.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE AL PUNTO 1)

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARE LOTTO N. 1:

Determinazione superficie:

Descrizione	un.	superficie (mq.)	coefficiente ponderale %	superficie comm.le (mq.)
Appartamento:				
appartamento P.	mq.	80,82	100,00%	80,82
Sup. scoperta	mq.	56,00	8,00%	4,48
Autorimessa P1°S	mq.	20,52	50,00%	10,26
			50,00%	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 95,56

VALUTAZIONE:

Valore di mercato prudentiale (V.M.P.):

mq. 95,56 x €. € 1.100,00 = € 105.116,00

e, in cifra tonda:

€ 105.000,00

N.B.: le superfici degli immobili sono misurate al lordo delle murature

(External Gross Area in EVS)

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARE LOTTO N. 2:

Determinazione superficie:

Descrizione	un.	superficie (mq.)	coefficiente ponderale %	superficie comm.le (mq.)
Negozi:				
Vendita P.T.	mq.	125,50	100,00%	125,50
Sup. Scoperta	mq.	74,00	8,00%	5,92
	mq.			0,00
	mq.			0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 131,42

VALUTAZIONE:

Valore di mercato prudentiale (V.M.P.):

mq. 131,42 x €. € 1.030,00 = € 135.362,60

e, in cifra tonda:

€ 135.000,00

H) FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in n. 2 LOTTI di cui il lotto 1 un alloggio al piano terra con autorimessa al piano 1° sottostrada e corte esclusiva, il lotto 2 un negozio con corte esclusiva; entrambi da ultimare con pavimenti, battiscopa, infissi di finestre e porte interne, bagni, tinteggiatura e completamento impianti elettrico e termico con piccole opere.

I) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1:

Diritti di proprietà pari a 1/1:

3) Appartamento con autorimessa, in Comune di Todi (PG), Fraz. Pian di Porto, Voc.

Bodoglie

censito al N.C.E.U. del Comune di Todi (PG):

- Fog. 45 - Part. 998 sub 21 – Cat. A/2 – Classe 4 - Consistenza vari 4 – Sup. Cat. mq

87 - Rendita 371,85;

- Fog. 45 - Part. 998 sub 8 – Cat. C/6 – Classe 4 - Consistenza mq 14 – Sup. Cat. mq

21 - Rendita 27,89;

LOTTO N. 2:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1:

- **Negozi**, in Comune di Todi (PG) Fraz. Pian di Porto, Voc. Bodoglie

- Foglio 45 - Part. 998 sub 20 – Cat. C/1 – Classe 10 - Consistenza mq – Sup. Cat. mq

138 - Rendita 1643,57;

J) SPESE:

Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali.

Per ottenere il certificato di agibilità occorre presentare istanza al comune di Todi e

necessitano € 850,00 (Euro ottocotocinquanta/00 euro) a lotto, oltre IVA ed oneri fiscali.

Tanto la scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 30.01.2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli

Allegati:

- 1) N. 3 Visure Agenzia del Territorio;
- 2) N. 1 Planimetrie Catastale Vax;
- 3) N. 2 Planimetrie Catastali delle U.I. LOTTO 1 ;
- 4) N.1 Planimetria Catastale dell'U.I. LOTTO 2;
- 5) N.1 Elaborato planimetrico fgl 45 part. 998;
- 6) N.1 Planimetrie rappresentanti lo stato attuale degli immobili in scala 1:100 Lotto 1 e 2;
- 7) Documentazione fotografica LOTTO 1;
- 8) Documentazione fotografica LOTTO 2;
- 9) Lettera inizio operazioni peritali;
- 10) Verbale di inizio operazioni peritali;
- 11) Copia dei titoli abilitativi e agibilità parziale;
- 12) N. 1 elenco Ispezioni Ipotecarie al 29.01.2019;
- 13) N. 1 ispezione Ipotecaria R.P. 128 del 17.01.2019.