

# **TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E 24/2013

promossa da:

... **omissis**...

contro:

... **omissis**...

Giudice dell'Esecuzione:

**Dott. ROBERTO LAUDENZI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**- LOTTO n. 01 -**

Tecnico incaricato:

**Geom. Simone Ferlanti**

Intervenuti:

... **omissis**...

... **omissis**...

... **omissis**...

Procuratori Legali:

... **omissis**...

... **omissis**...

... **omissis**...

... **omissis**...

**Data**

*Spoletto li 10 ottobre 2014*

**Il C.T.U.**  
Geom. Simone Ferlanti

### **DESCRIZIONE DEL BENE IDENTIFICATO COME LOTTO N. 01**

Il lotto n.01, in relazione alla disposizione interna dell'edificio, agli elaborati progettuali e catastali, identifica la porzione di edificio costituito da un locale ad uso negozio e area urbana esterna ad uso posto auto scoperto, il tutto posto al piano terra.

Si ritiene consono suddividere il tutto nominando le stesse con lettere alfabetiche.

#### **A) Negozio**

Il locale ad uso negozio è posto al piano Terra dell'edificio, con ingresso direttamente dalla corte esterna individuata come bene comune non censibile.

Attualmente il locale risulta essere in corso di costruzione in quanto manca la realizzazione dei fondelli interni per la creazione del locale bagno e ripostiglio oltre alle finiture interne in cartongesso (controsoffitto e contropareti) ed al completamento degli impianti.

#### **B) Area urbana esterna**

L'area urbana esterna posta al piano terra, desinata ad un posto auto scoperto, insistente sulla corte esterna identificata come bene comune non censibile, non è attualmente individuata sul posto, necessita realizzare tutte le opere di finitura dell'intero piazzale esterno per poi individuarla.

### **INDIVIDUAZIONE GRAFICA DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA**

...omissis...

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato, dagli elaborati tecnici e sulle planimetrie catastali.

<b>A) NEGOZIO PIANO TERRA</b>				
<b>Piano Terra</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Lungh.</b>	<b>Largh.</b>	<b>Mq</b>	<b>H</b>
Negozio	10,15	5,69	57,75	2,87
<b>Totale</b>			<b>57,75</b>	
<b>B) AREA URBANA ESTERNA</b>				
<b>Piano Terra</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Lungh.</b>	<b>Largh.</b>	<b>Mq</b>	<b>H</b>
Area Urbana			13,00	
<b>Totale</b>			<b>13,00</b>	

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE**

L' immobile sopra descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG):

A) al Foglio ...omissis... particella ...omissis... subalterno ...omissis... graffata con la particella ...omissis... subalterno ...omissis..., Categoria C/1, Classe 4<sup>^</sup>, mq. 55, Rendita Catastale Euro 653,32, piano terra, giusta variazione del classamento del ...omissis... n. ...omissis... (prot. N. ...omissis...).

B) al Foglio ...omissis... particella ...omissis..., Categoria Area urbana, mq. 13, senza Rendita Catastale, giusta variazione per fusione e ultimazione di fabbricato urbano del ...omissis... n. ...omissis... (prot. N. ...omissis...).

Gli immobili risultano correttamente intestati alla data dell' aggiornamento.

L'estratto di mappa catastale, (vedi allegato n.5) identifica l'area ove sorge il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Si fa presente che la situazione planimetrica catastale non coincide con quello realizzato nella realtà, in quanto non sono state ancora realizzate le tramezzature interne per creare la zona wc e ripostiglio e altre opere di finitura quali cartongesso e impianti.

Non sono state riscontrate imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento a proposito della proprietà immobiliare sopra citata.

#### **DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' PER LE QUOTE SULLE PARTI COMUNI**

Nell'edificio non è presente un condominio formalmente costituito, avente codice fiscale e un amministratore di condominio, con contatori a carico ecc..., come previsto dal C.C. art. 1129.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

Lo scrivente ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia immobiliare ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile VALORE DI MERCATO degli immobili oggetto di valutazione.

Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie rilevata ed il valore al metro quadrato di beni simili, presenti nel territorio riferiti allo stesso momento e nelle medesime condizioni e in base allo stato di possesso.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la Superficie netta (Sn) che moltiplicata per il Valore Unitario in €/mq, individuerà il più probabile Valore Venale (Vv); detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie, basate su previsioni economiche di spesa fatte dallo scrivente, relativamente ad adeguamenti e correzioni della stima, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Per quanto riguarda gli spazi comuni, la loro valutazione si riterrà compresa per quota nel Valore Unitario ( €/mq) di ciascuna Unità immobiliare.

Detto ciò, da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le Superfici soggette a valutazione:

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Tot. Sup. (mq)</b>
<b>Superficie Utile (Negozio)</b>	<b>57,75</b>
<b>Superficie (Area urbana esterna)</b>	<b>13,00</b>

In base alle Valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare i seguenti valori di mercato in relazione alla destinazione d'uso:

A) €/mq 1100,00 - Negozio

B) €/mq 200,00 – Area urbana esterna

Si fa presente che i valori suddetti saranno abbattuti del 20% in quanto si presentano allo stato grezzo e necessitano di opere di finitura descritte precedentemente.

Da cui segue:

<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO n.01</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Tot. Sup. (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore abbattuto del 20% (€/mq)</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
<b>A) Negozio</b>	57,75	€ 1.100,00	€ 880,00	€ 50.820,00
<b>B) Area Urbana esterna</b>	13,00	€ 200,00	€ 160,00	€ 2.080,00
		<b>TOTALE</b>		<b>€ 52.900,00</b>

Il valore complessivo (Vv) del lotto è pari a € 52.900,00, a cui si ritiene opportuno apportare le seguenti percentuali forfettarie di abbattimento sul valore del bene per adeguamenti e correzioni alla stima in relazione anche allo stato di possesso dell'esecutato:

-6% per quanto riguarda la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali.

-5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Che riportato analiticamente in forma tabellare viene così riassunto:

#### VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL

LOTTO	VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALI CORRETIVE AL VALORE	VALORE FINALE
1	€ 52.900,00	6% 5%	€ 47.081,00
Valore di mercato dell'unità immobiliare			<b>€ 47.081,00</b>

Pertanto il più probabile Valore di mercato del Lotto n.01, sarà pari ad **€ 47.081,00 (diconsi Euro quarantasettemilazerottantuno/00)**.

Spoletto li 10 ottobre 2014

**Il C.T.U.**

Geom. Simone Ferlanti

### **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA- N. 01**

#### **Proprietà per la quota di 1/1:**

Negozi e area urbana esterna, posti al piano Terra, con ingresso dalla corte esterna quale bene comune non censibile.

Il tutto censito nel Comune di Trevi (PG), Via Todi n.9, individuato al **N.C.E.U. del Comune di Trevi al Foglio n. ...omissis... con le particelle come di seguito descritte:**

**-NEGOZIO**, p.lla ...omissis.../sub. ...omissis... graffata con la p.lla ...omissis.../sub. ...omissis..., Cat C/1, Cl 4, mq. 55, R.C. Euro 653,32;

**-AREA URBANA**, p.lla ...omissis..., Cat Area urbana, mq. 13, R.C. Euro 0,00.

OLTRE A:

#### **Diritti di Proprietà sulle parti comuni:**

Corte esterna circostante l'edificio, graficamente e fisicamente rintracciabile dall'estratto di mappa e dallo stato dei luoghi, identificata al N.C.E.U. al Foglio .n. ...omissis... P.lla ...omissis..., qualità B.C.N.C.

Valore complessivo del **Lotto n.01** allo stato attuale per la proprietà:

**€ 47.081,00 (diconsi Euro quarantasettemilazerottantuno/00)**.

#### QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente, trascritto in data ...omissis... al n. ...omissis... di registro particolare, atto giudiziario notificato dal Tribunale di Spoleto (PG) in data ...omissis..., rep. ...omissis..., a favore della "...omissis... con sede in ...omissis... (PG) ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., contro l'esecutata società ...omissis...con sede in ...omissis..., loc.

...omissis... (PG) P.Iva ...omissis..., in persona dell'Amministratore Unico sig. ...omissis...nato a ...omissis... (Pg) il ...omissis..., codice fiscale ...omissis....

Pignoramento immobiliare a favore del creditore precedente, trascritto in data ...omissis... al n. ...omissis... di registro particolare, atto giudiziario notificato dal Tribunale di Spoleto (PG) in data ...omissis..., rep. ...omissis..., a favore della ...omissis... con sede in ...omissis... (PG) fraz. ...omissis..., zona industriale, codice fiscale ...omissis..., contro l' esecutata società ...omissis... con sede in ...omissis..., loc. ...omissis... (PG) P.Iva ...omissis..., in persona dell'Amministratore Unico sig. ...omissis... nato a ...omissis... (Pg) il ...omissis..., codice fiscale ...omissis....

I predetti pignoramenti immobiliari sono gravanti per diritti di proprietà pari ad 1/1 (uno/uno), sugli immobili riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG) al Foglio ...omissis... p.lla ...omissis.../sub. ...omissis... graffata con la p.lla ...omissis.../sub. ...omissis.... e p.lla ...omissis... oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni.

---

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

**Spoleto lì 10 ottobre 2014**

**Il C.T.U.**  
Geom. Simone Ferlanti