

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 187/2019**

**Giudice: Dott. Simone SALCERINI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

**Dott. Lisa DE IACO**

**Agronomo**

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

*E mail: lisadeiaco@yahoo.it*

*PEC: l.de\_iaco@conafpec.it*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 187/2019

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Montefalco (PG), in loc Madonna della Stella, censiti al Catasto come segue:

Catasto Fabbricati: Fg. 58, part. 585 sub 3, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84  
Fg 58, part 585 sub 6, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84  
Fg 58, part 585 sub 11, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06  
Fg 58, part 585 sub 12, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06

In seguito alla nomina del 14 maggio 2020, e in base alle normative in merito all'emergenza covid-19 la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolari dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo pec al legale del creditore procedente, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 29/06/2020 alle ore 17.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa alla edificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

### FATTI SUCCESSIVI:

Il giorno 09/06/2020 la sottoscritta convocava tramite racc. A/r, la parte debitrice, per il sopralluogo fissato in data 29/06/2020, dopo vari giorni dalla spedizione, non avendo ricevuto il cedolino di ritorno, la sottoscritta controllava nel sito di poste italiane la tracciabilità della



raccomandata. Al 23/06/2020 la raccomandata risultava non ritirata dal destinatario e che stava tornando alla sottoscritta; infatti qualche giorno dopo la scrivente riceveva indietro la raccomandata con indicazione di destinatario sconosciuto. Il 23/06/2020 la sottoscritta presentava istanza di proroga per la consegna della relazione e nel contempo faceva richiesta di accesso con l'ausilio della forza pubblica e di nomina del custode giudiziario. Il 31/07/2020 veniva nominato dal G.E il custode giudiziario nella figura dell'IVG. Successivamente la sottoscritta veniva contattata dall'IVG per fissare un nuovo sopralluogo definito per il 16/10/2020 alle ore 10, dove insieme alla scrivente si recava un delegato dell'IVG e la parte debitrice

### **RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**

#### **1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)**

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

#### **2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE**

Si è provveduto ad integrare la documentazione aggiornata mancante presso gli uffici competenti, richiedendo anche la documentazione urbanistica presso il Comune di Montefalco.

#### **3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

ISCRIZIONE DEL a garanzia del mutuo fondiario di euro 730.000,00, estinguibile in anni 30, si iscrive ipoteca per euro

gravante per l'intera proprietà su terreno raffigurato in catasto di Montefalco al foglio 58 part 545 e 549.

TRASCRIZIONE del 2019- verbale di pignoramento immobili

gravante per l'intera proprietà sugli immobili in oggetto.



4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

non rilevate, è stato dichiarato dalla parte debitrice che non ci sono spese di condominio

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI servitù di acquedotto a favore del Comune di Montefalco

, trascritta il 2017 relativamente fra l'altro al terreno raffigurato in catasto terreni al foglio 58 particelle 550 e 593.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

in merito si precisa quanto segue:

ISCRIZIONE DEL 2008\_ , a garanzia del mutuo fondiario di euro 730.000,00, estinguibile in anni 30, si iscrive ipoteca per euro 1.460.000,00, a

gravante per l'intera proprietà su terreno raffigurato in catasto di Montefalco al foglio 58 part 545 e 549.

TRASCRIZIONE del 2019- verbale di pignoramento immobili

gravante per l'intera proprietà sugli immobili in oggetto.

Al momento dell'acquisto tali formalità saranno cancellate. I costi necessari per tali cancellazioni sono pari a € 294,00 per il pignoramento; € 35,00 per tassa ipotecaria per l'ipoteca volontaria.

FORMALITA' NON OPPONIBILI: contratti di affitto

CONTRATTO DI AFFITTO: fg 58 part 585 sub 12, dal 01/10/2020 al 30/09/2024

CONTRATTO DI AFFITTO: fg 58 part 585 sub 11, dal 01/10/2020 al 30/09/2020

CONTRATTO DI AFFITTO: fg 58 part 585 sub 6, dal 01/09/2020 al 31/08/2024



## 7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Montefalco, in fraz Madonna della Stella, raggiungibile percorrendo la SP457, direzione La Bruna di Castel Ritaldi, poi si prosegue sulla SP451 direzione Bastardo,svoltando a destra sulla SP447 si raggiunge il paese dove sono presenti gli appartamenti pignorati.

Si tratta di una zona semicentrale a 20 km circa sia da Spoleto che da Foligno.

Gli appartamenti pignorati fanno parte di un complesso plurifamiliare con spazio esterno dove sono presenti posti auto che però non sono stati autorizzati ( così come riportato nella documentazione tecnica che si allega)

### DESCRIZIONE:

Trattasi di n. 4 appartamenti che saranno descritti singolarmente.

**Fig. 58, part. 585 sub 3, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84**

Appartamento a PT del fabbricato plurifamiliare, situato sulla sinistra guardando l'immobile, è composto da portico esterno, cucina soggiorno, n. 1 camera con terrazzo, bagno e disimpegno, questo appartamento non è dotato di caldaia e tutte le utenze non sono mai state attivate, devono ancora essere fatte delle migliorie interne.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non risulta abitato, si trova in normali condizioni di manutenzione,sono presenti all'interno dei beni mobili del sig Saviano Aniello che dichiara che provvederà a rimuovere appena possibile.

L'edificio è in cemento armato, la copertura è in tegole,all'esterno le pareti sono con mattoni a faccia vista, i discendenti sono in rame; gli infissi esterni sono in legno , si accede alla proprietà attraverso un cancello che delimita lo spazio del portico che è pavimentato, la porta d'ingresso è una porta finestra con infissi interni ed esterni in legno.

I solai sono piani e in latero-cemento in tutte le stanze, all'interno le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres in tutte le stanze e in mattonelle nel bagno .



## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

PT SUB 3		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
portico		23,81
terrazzo		3,36
cucina - soggiorno	22,11	
camera	12,76	
bagno	3,78	
disimp	1,92	
TOTAL E	40,57	27,17
TOTAL E SUB 3	67,74	

### **Fg 58, part 585 sub 6, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84**

Appartamento a PT del fabbricato plurifamiliare, situato sulla destra guardando l'immobile, è composto da portico esterno, cucina soggiorno, n. 1 camera con terrazzo, bagno e disimpegno, questo appartamento non è dotato di caldaia nè gas, è presente uno scaldabagno per l'acqua sanitaria, i radiatori sono presenti ma non allacciati, le uniche utenze sono acqua e corrente.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato da affittuari con contratto di affitto con decorrenza dal 01/09/2020 con scadenza il 31/08/2024.

Si trova in buone condizioni di manutenzione, sono presenti all'interno beni mobili di proprietà degli affittuari che rimuoveranno quando dovranno lasciare l'appartamento.

L'edificio è in cemento armato, la copertura è in tegole, all'esterno le pareti sono con mattonelle a faccia vista, i discendenti sono in rame; gli infissi esterni sono in legno, si accede alla proprietà attraverso un cancello che delimita lo spazio del portico che è pavimentato, la porta d'ingresso è una porta finestra con infissi interni ed esterni in legno.

I solai sono piani e in latero-cemento in tutte le stanze, all'interno le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres in tutte le stanze e in mattonelle nel bagno.



## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

PT SUB 6		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
portico		23,81
terrazzo		3,36
cucina - soggiorno	22,11	
camera	12,76	
bagno	3,78	
disimp	1,92	
TOTAL E	40,57	27,17
TOTAL E SUB 6	67,74	

Si fa notare che gli appartamenti al sub 3 e sub 6 sono praticamente uguali e a specchio uno rispetto all'altro.

### **Fg 58, part 585 sub 11, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06**

Appartamento al P2 del fabbricato plurifamiliare, è raggiungibile entrando dal portone esterno comune a tutti gli appartamenti e attraverso le scale comuni, salendo le scale al sub 11 si accede dal portone in legno sulla sinistra. È composto da cucina-soggiorno con terrazzo, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e n. 1 disimpegno; le due camere e il bagno più grande sono dotate di terrazzo.

L'appartamento è dotato di caldaia posta nell'apposito spazio sul terrazzo. Le utenze di luce e gas regolarmente allacciate

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le porte interne sono scorrevoli, la pavimentazione in mattonelle gres e termosifoni in alluminio in tutte le stanze.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato da un affittuario con contratto di affitto con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024 si trova in buone condizioni di manutenzione. Sono presenti all'interno beni mobili di proprietà degli affittuari che rimuoveranno quando dovranno lasciare l'appartamento.



## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

P2 SUB 11		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
Terraz zo		6,72
Terraz zo		18,38
cucina soggio rno	23,37	
Camer a	9,12	
bagno	3,62	
ripost	2,67	
Disimp	3,14	
bagno	4,79	
Camer a	13,11	
ripost	5,8	
TOTAL E	65,62	25,01
TOTAL E SUB 11	90,63	

### **Fg 58, part 585 sub 12, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06**

Appartamento al P2 del fabbricato plurifamiliare, è raggiungibile entrando dal portone esterno comune a tutti gli appartamenti e attraverso le scale comuni, salendo al secondo piano al sub 12 si accede dal portone in legno di fronte alle scale. È composto da cucina-soggiorno con terrazzo, n.1 camera con ripostiglio , n. 1 bagni, n, n. 1 stanza ad uso studio che è mansardata e abitabile, con ripostiglio.

L'appartamento è dotato di caldaia posta nell'apposito spazio sul terrazzo. Le utenze di luce e gpl regolarmente allacciate

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le porte in legno interne sono porte scorrevoli in tutte le stanze, la pavimentazione in mattonelle gres e termosifoni in alluminio in tutte le stanze.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato da un affittuario con contratto di affitto con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024, si trova in buone condizioni di manutenzione. Sono presenti all'interno beni mobili di proprietà degli affittuari che





rimuoveranno quando dovranno lasciare l'appartamento.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

P2 SUB 12		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
Terraz zo		17,5
cucina - soggio rn	22,97	
Camer a	14,45	
ripost	3,52	
disimp	2,86	
bagno	4,5	
studio	6,53	
ripost	3,52	
TOTAL E	58,35	17,5
TOTAL E SUB 12	75,85	

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco Foglio 58, particelle:

Fg. 58, part. 585 sub 3, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84

Fg 58, part 585 sub 6, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84

Fg 58, part 585 sub 11, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06

Fg 58, part 585 sub 12, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06

#### 8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

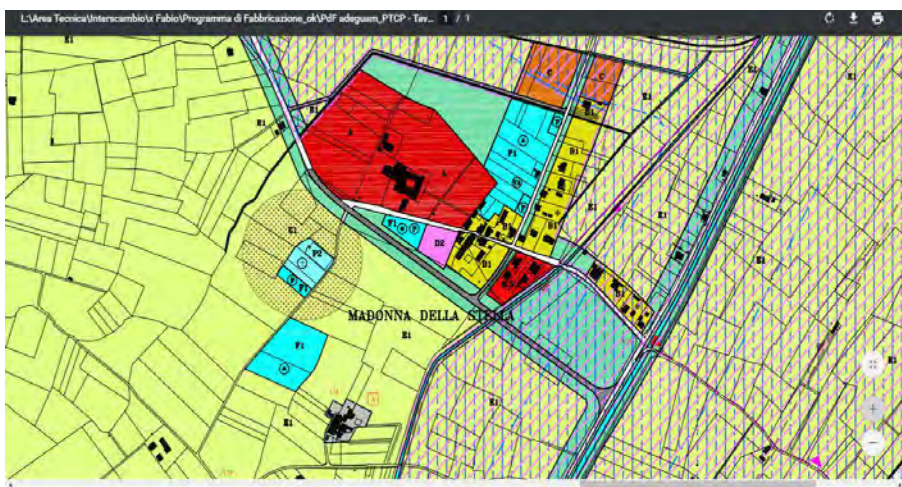
A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



## 9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

## 10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO



PRG COMUNE DI MONTEFALCO: Piano di coordinamento provinciale TITOLO III- capo II della L.R. 22/2/2005 n. 11- tav 1F

AREA DI COSTRUZIONE IMMOBILE PIGNORATO.

ZONA B1 (in giallo)- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Le Norme di Attuazione del «Programma di Fabbricazione – P. di F.», redatte in occasione di adeguamento al PUT - di cui alla legge regionale 27 dicembre 1983, n. 52 - furono approvate con Determinazione Dirigenziale regionale (D. D. 11083/1999); successivamente sono state introdotte alcune parziali modifiche in quanto relative a specifiche fattispecie. Nel 2006 (D.C.C. 29/2006) fu adottata una variante sostanziale – approvata nel 2010 (D.C.C. 46/2010) - per adeguare sia la normativa che la cartografia alle disposizioni del «Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.» Articolo 6 - Zone residenziali di completamento e di ristrutturazione (Zone "B1") 1. Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, di cui all'articolo 2, lett. B), del D.I.M. 2/4/1968 a prevalente destinazione



residenziale. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "B1". 2. Le categorie di intervento ammesse ed il corrispondente titolo abilitativo sono quelli definiti dalla l. r. 1/2004. Nel caso di interventi che comportino la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, co. 1, lett. f), della l. r. 1/2004, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005, che dovrà interessare un comparto la cui consistenza dovrà essere preventivamente definita dall'Amministrazione Comunale. 3. In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni indicate per le zone "A". Destinazioni diverse da quelle residenziali, fermo restando quanto stabilito all'articolo 3, co. 3, delle presenti norme, non potranno occupare una superficie superiore al 50% della superficie utile complessiva di ciascun edificio e dovranno interessare soltanto i piani terreni, interrati o seminterrati, ad eccezione di uffici, studi, attività amministrative e di rappresentanza sia pubblica che privata e laboratori artigianali non nocivi né molesti che potranno essere realizzati anche ai piani superiori fatto salvo quanto consentito per i piani sottotetto dall'articolo 34 della l. r. 1/2004. Per gli interventi di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui agli articoli 35, 36 e 41 della l. r. 1/2004 nel rispetto degli indirizzi emanati con la DGR 452/2005. 31 4. Gli edifici pubblici o destinati a pubblico servizio (quali alberghi, banche, ecc.) potranno essere interamente utilizzati a tali scopi senza alcuna limitazione. 5. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è stabilito in mc/mq 1,00. L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella dei fabbricati esistenti limitrofi e comunque non potrà superare i ml 7,50. 6. Le distanze minime sono così stabilite: a. dai confini non inferiori a ml. 5.00 o in aderenza. Tale distanza può essere determinata in misura ridotta mediante accordo tra i confinanti nella forma di atto pubblico trascritto nei registri immobiliari da stipulare prima del rilascio della autorizzazione o concessione; b. tra fabbricati ml. 10.00; c. dalle strade quelle di cui all'art. 9, quarto comma, del D.I.M. 2/4/1968 32 salvo diversa previsione cartografica del Programma di Fabbricazione. 7. Nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedersi spazi a parcheggio nella quantità stabilita dall'art. 41/sexies della legge 1150/1942 33

Nelle località appresso indicate, ferme restando le limitazioni per le zone classificate come "R4" dal PAI di cui al successivo articolo 42, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati: Madonna della Stella, S. Luca, Fratta e Mercatello. 14. Per le seguenti località il primo piano calpestabile di un fabbricato da realizzare dovrà essere posto ad una quota non inferiore di ml. 1,00 rispetto a quella dell'attuale piano di campagna: Madonna della Stella,



Fratte e Mercatello

Nella frazione di Madonna della Stella è prevista una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di 10 mt. dal ciglio delle sponde di tutti i fossi e di 30 mt. dal piede degli argini del Fosso Ruicciano e del Fosso Cocogne come catastalmente definiti

## 11 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Montefalco, la sottoscritta in data 05/08/2020 si recava presso l'Ufficio Urbanistico del suddetto Comune dove verificava la conformità urbanistica dell'immobile.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistico sull'immobile oggetto di esecuzione è emerso che:

- Permesso di Costruire del 2008 in seguito a domanda registrata nonché successiva integrazione in data presentata per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare e destinazione commerciale al piano terra.
- Elaborati grafici allegati al permesso di costruire del 2008.
- Richiesta di permesso a costruire del per variante in corso d'opera al PdC del 2008 per realizzazione di edificio plurifamiliare.
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 2011.
- Richiesta documentazione per rilascio certificato di agibilità da parte del Comune di Montefalco, del 2011.
- Permesso di Costruire del 2013 in seguito a domanda registrata nonché successiva integrazione in data 2012 e in data 2012 relativo all'esecuzione di interventi per il completamento dei lavori autorizzati con permesso di costruire del 2008 avente per oggetto costruzione di un edificio plurifamiliare con modiche e tratto di recinzione.

NB: la recinzione è stata autorizzata esclusivamente per il lato fronteggiante la SP445 di Madonna della Stella, non è stata rilasciata autorizzazione per i lavori relativi alla sistemazione interna, la viabilità provvisoria ed i parcheggi in quanto non conformi alla tavola



1/A allegata al PdC n 93.

- elaborati grafici di variante allegati al PdC del 2013

## 12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione è in proprietà al seguente soggetto, come segue:



#### 14 UTILIZZO ATTUALE

Sub	Occupato da	Titolo occupazione	Scadenza
6	affittuari	affitto	31/08/24
3		libero	
11	affittuari	affitto	30/09/24
12	affittuari	affitto	30/09/24



## 15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma.
Termico	A norma
Fognario	A norma

## 16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè i beni oggetto di stima sono appartamenti autonomi dotati di spazi comuni quali portone di ingresso e scale per gli appartamenti al piano secondo, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è tecnicamente possibile e commercialmente auspicabile la formazione di QUATTRO LOTTI:

- LOTTO 1: FG 58 PART 585 SUB 3
- LOTTO 2: FG 58 PART 585 SUB 6
- LOTTO 3: FG 58 PART 585 SUB 11
- LOTTO 4: FG 58 PART 585 SUB 12

## 17 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore al metro quadro 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 commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.



Per quanto riguarda la valutazione della corte esterna verrà effettuata unitamente all'unità immobiliare.

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare della camera di commercio di Perugia per il III trimestre 2020 per la zona di riferimento (periferia del comune di Montefacio) per le abitazioni civili (nuove) vengono adottati i seguenti valori:

min: €/mq 1000,00

max:€/mq 1400,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, pertanto la valutazione risulta essere la seguente:

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICIE A VALUTAZIONE LOTTO 1- SUB 3

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Abitazione pT	40,57	100%	40,57
Terrazzi	3,36	25%	0,84
portico	23,81	35%	8,33
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>49,74</b>

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale di periferia, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00

Da cui segue:

#### VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

<b>Destinazione</b>	<b>Tot sup.comm.</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione PT	49,74	€ 950,00	€ 47.253,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 47.253,00</b>

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza





di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

\_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 47.253,00

VALORE TOTALE LOTTO 1: € 47.253,00- 15% = € 40.165,05

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 1 sarà pari a €40.165,05

( euro quarantamilacentosessantacinque,05).

Che si approssima per difetto a € 40.000,00.(euro quarantamila,00).

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO 2- SUB 6

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Abitazione pT	40,57	100%	40,57
Terrazzi	3,36	25%	0,84
portico	23,81	35%	8,33
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>49,74</b>

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale di periferia, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00

Da cui segue:

#### VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

<b>Destinazione</b>	<b>Tot sup.comm.</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione PT	49,74	€ 950,00	€ 47.253,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 47.253,00</b>

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

\_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 47.253,00



VALORE TOTALE LOTTO 2: € 47.253,00- 15% = € 40.165,05

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 2 sarà pari a €40.165,05

( euro quarantamilacentosessantacinque,05).

Che si approssima per difetto a € 40.000,00.(euro quarantamila,00).

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO 3- SUB 11

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Abitazione p2	65,62	100%	65,62
Terrazzi	25,01	25%	6,25

TOTALE SUPERFICIE 71,87

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale di periferia, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00

Da cui segue:

#### VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

<b>Destinazione</b>	<b>Tot sup.comm.</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione P2	71,87	€ 950,00	€ 68.278,87
<b>TOTALE</b>			<b>€ 68.278,87</b>

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

\_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 68.278,87

VALORE TOTALE LOTTO 3: € 68.278,87- 15% = € 58.037,03

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 3 sarà pari a €58.037,03



( euro cinquantottomilatrentasette,03).

Che si approssima per difetto a € 58.000,00.(euro cinquantottomila,00).

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO 4 - SUB12

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Abitazione p2	58,35	100%	58,35
Terrazzi	17,5	25%	4,37

TOTALE SUPERFICIE 62,72

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale di periferia, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00

Da cui segue:

#### VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Abitazione P2	62,72	€ 950,00	€ 59.588,75
TOTALE			€ 59.588,75

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

\_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 59.588,75

VALORE TOTALE LOTTO4: € 59.588,75- 15% = € 50.650,43

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 4 sarà pari a € 50.650,43

( euro cinquantamilaseicentocinquanta,43).

Che si approssima per difetto a € 50.000,00.(euro cinquantamila,00).



18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile viene pignorato per intero.

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora la piena proprietà

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone

Spoletto 28/10/2020

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



## **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO UNO**

Proprietà per la quota di 1/1:

Fabbricato ad uso abitativo:situato nel Comune di Montefalco, loc Madonna della Stella raggiungibile percorrendo la SP457, direzione La Bruna di Castel Ritaldi, poi si prosegue sulla SP451 direzione Bastardo,svoltando a destra sulla SP447 si raggiunge loc Madonna della Stella.

Si tratta di una zona semicentrale a 20 km circa sia da Spoleto che da Foligno.

Appartamento a PT del fabbricato plurifamiliare, situato sulla sinistra guardando l'immobile, è composto da portico esterno, cucina soggiorno, n. 1 camera con terrazzo, bagno e disimpegno, questo appartamento non è dotato di caldaia e tutte le utenze non sono mai state attivate, devono ancora essere fatte delle migliorie interne.

gli infissi esterni sono in legno , si accede alla proprietà attraverso un cancello che delimita lo spazio del portico che è pavimentato, la porta d'ingresso è una porta finestra con infissi interni ed esterni in legno.

I solai sono piani e in latero-cemento in tutte le stanze, all'interno le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres in tutte le stanze e in mattonelle nel bagno .

Il tutto censito nel Comune di Montefalco (PG), ed individuato al Catasto Fabbricati di suddetto comune al Fg. 58, part. 585 sub 3, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84

**Valore complessivo del LOTTO UNO allo stato attuale per la proprietà € 40.000,00.(euro quarantamila,00)**



## **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO DUE**

Proprietà per la quota di 1/1:

Fabbricato ad uso abitativo:situato nel Comune di Montefalco, loc Madonna della Stella raggiungibile percorrendo la SP457, direzione La Bruna di Castel Ritaldi, poi si prosegue sulla SP451 direzione Bastardo,svoltando a destra sulla SP447 si raggiunge loc Madonna della Stella.

Si tratta di una zona semicentrale a 20 km circa sia da Spoleto che da Foligno.

Appartamento a PT del fabbricato plurifamiliare, situato sulla destra guardando l'immobile, è composto da portico esterno, cucina soggiorno, n. 1 camera con terrazzo, bagno e disimpegno, questo appartamento non è dotato di caldaia nè gas, è presente uno scaldabagno per l'acqua sanitaria,i radiatori sono presenti ma non allacciati, le uniche utenze sono acqua e corrente.

Si trova in buone condizioni di manutenzione, sono presenti all'interno beni mobili di proprietà degli affittuari che rimuoveranno quando dovranno lasciare l'appartamento.

gli infissi esterni sono in legno , si accede alla proprietà attraverso un cancello che delimita lo spazio del portico che è pavimentato, la porta d'ingresso è una porta finestra con infissi interni ed esterni in legno.

I solai sono piani e in latero-cemento in tutte le stanze, all'interno le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres in tutte le stanze e in mattonelle nel bagno .

Il tutto censito nel Comune di Montefalco (PG), ed individuato al Catasto Fabbricati di suddetto comune al

Fg 58, part 585 sub 6, cat A/3, classe 1, vani 3, rendita € 151,84

**Valore complessivo del LOTTO DUE allo stato attuale per la proprietà € 40.000,00.(euro quarantamila,00)**

## **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO TRE**

Proprietà per la quota di 1/1:

Fabbricato ad uso abitativo:situato nel Comune di Montefalco, loc Madonna della Stella



raggiungibile percorrendo la SP457, direzione La Bruna di Castel Ritaldi, poi si prosegue sulla SP451 direzione Bastardo,svoltando a destra sulla SP447 si raggiunge loc Madonna della Stella.

Si tratta di una zona semicentrale a 20 km circa sia da Spoleto che da Foligno.

Appartamento al P2 del fabbricato plurifamiliare, è raggiungibile entrando dal portone esterno comune a tutti gli appartamenti e attraverso le scale comuni, salendo le scale al sub 11 si accede dal portone in legno sulla sinistra. È composto da cucina-soggiorno con terrazzo, n. 2 camere , n. 2 bagni, n, 2 ripostigli e n. 1 disimpegno; le due camere e il bagno più grande sono dotate di terrazzo.

L'appartamento è dotato di caldaia posta nell'apposito spazio sul terrazzo. Le utenze di luce e gas regolarmente allacciate

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, la pavimentazione in mattonelle gres e termosifoni in alluminio in tutte le stanze.

il tutto censito nel Comune di Montefalco (PG), ed individuato al Catasto Fabbricati di suddetto comune al Fg 58, part 585 sub 11, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06

**Valore complessivo del LOTTO TRE allo stato attuale per la proprietà € 58.000,00.(euro cinquantottomila,00)**

## **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO QUATTRO**

Proprietà per la quota di 1/1:

Fabbricato ad uso abitativo:situato nel Comune di Montefalco, loc Madonna della Stella raggiungibile percorrendo la SP457, direzione La Bruna di Castel Ritaldi, poi si prosegue sulla SP451 direzione Bastardo,svoltando a destra sulla SP447 si raggiunge loc Madonna della Stella.

Si tratta di una zona semicentrale a 20 km circa sia da Spoleto che da Foligno.

Appartamento al P2 del fabbricato plurifamiliare, è raggiungibile entrando dal portone esterno comune a tutti gli appartamenti e attraverso le scale comuni, salendo al secondo piano al sub 12 si accede dal portone in legno di fronte alle scale. È composto da cucina-soggiorno con terrazzo, n.1 camera con ripostiglio , n. 1 bagni, n, n. 1 stanza ad uso studio con ripostiglio.

L'appartamento è dotato di caldaia posta nell'apposito spazio sul terrazzo. Le utenze di luce e



gpl regolarmente allacciate

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le porte in legno interne sono porte scorrevoli in tutte le stanze, la pavimentazione in mattonelle gres e termosifoni in alluminio in tutte le stanze.

Il tutto censito nel Comune di Montefalco (PG), ed individuato al Catasto Fabbricati di suddetto comune al Fg 58, part 585 sub 12, cat A/3, classe 1, vani 5, rendita € 253,06

**Valore complessivo del LOTTO QUATTRO allo stato attuale per la proprietà € 50.000,00.  
(euro cinquantottomila,00)**

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.

Spoletto 28/10/2020

L'Esperto  
Dott.Agr. De Iaco  
Lisa





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n.

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Madonna Della Stella

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 585

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2020 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 58 Particella: 585 - Subalterno 3 >  
LOCALITA' MADONNA DELLA STELLA SNC piano: T;

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n.

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Madonna Della Stella

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 585

Subalterno: 6

Compilata da:

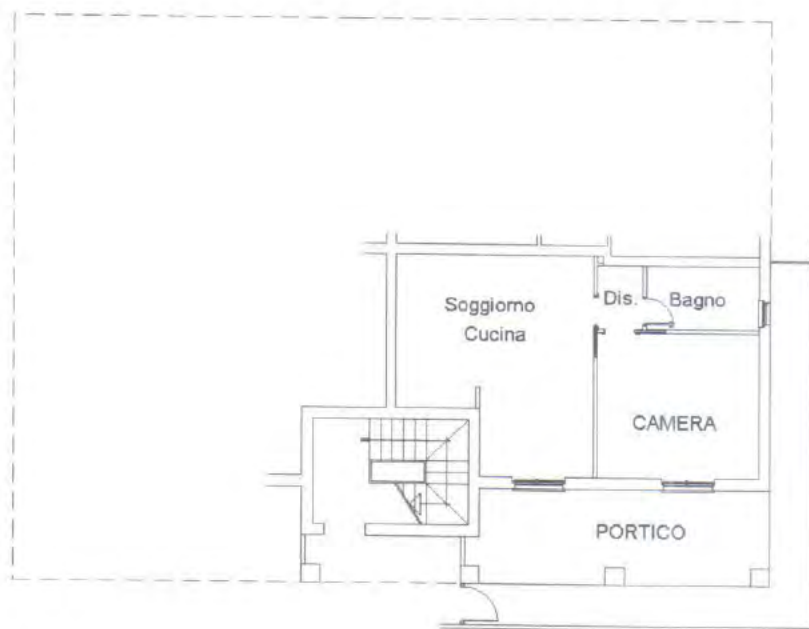
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2020 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 58 Particella: 585 - Subalterno 6 >  
LOCALITA' MADONNA DELLA STELLA SNC piano: T;

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n.

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Madonna Della Stella

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 585

Subalterno: 11

Compilata da:

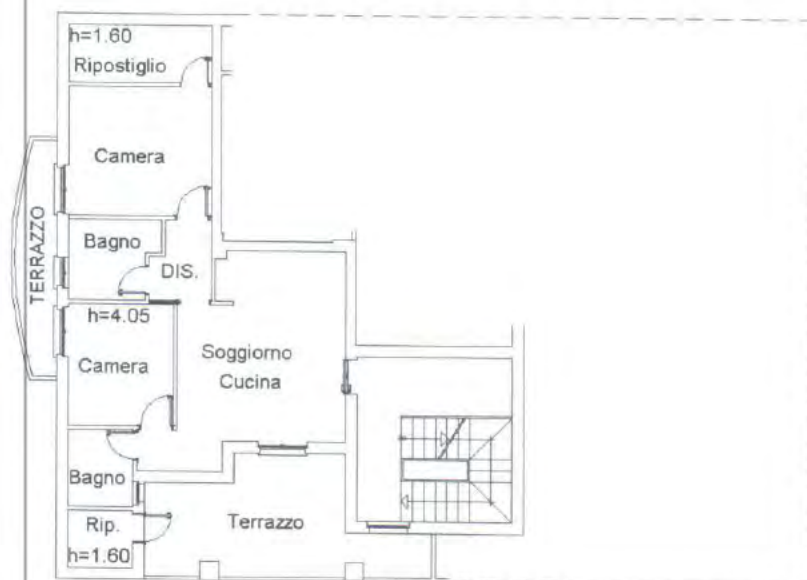
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2020 - Comune di MONTEFALCO (F492) - < Foglio: 58 Particella: 585 - Subalterno 11 >  
LOCALITA' MADONNA DELLA STELLA SNC piano: 2;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n.

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco

Localita' Madonna Della Stella

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 58

Particella: 585

Subalterno: 12

Compilata da:

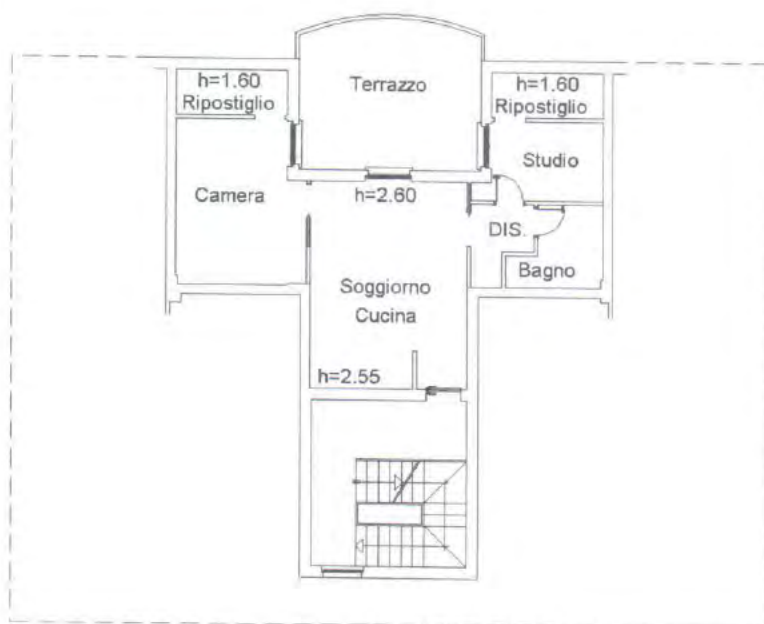
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2020 - Comune di MONTEFALCO(F492) - < Foglio: 58 Particella: 585 - Subalterno 12 >  
LOCALITA' MADONNA DELLA STELLA SNC piano: 2;

