

**ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. CARMINE PINELLI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

**B.N.L. S.p.A. CON SEDE IN ROMA (RAPPRESENTATA DALL'AVV. GRAZIELLA TOSSI
BRUTTI)**

CONTRO

omissis NATO A SPOLETO IL omissis

Iscritta al n° 29/06 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 05/02/2007 la S. V. I. , ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma rappresentata e difesa dall' Avv. Graziella Tossi Brutti, con studio legale in Perugia, Piazza IV Novembre, contro il Signor – omissis - nato a – omissis - il – omissis - residente in – omissis - invitandomi a comparire all'udienza del 13/02/2007 alle ore 9,30 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti:

1 Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'Esecutato, al Creditore Procedente ed ai comproprietari della data e del luogo d'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

a - alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, e alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo,

previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b - alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e in caso esistenza di opere abusive, alla indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la Denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2 Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, etc), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, e le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);
- iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Per eventuali difformità urbanistico – catastali:
 - difformità urbanistico – edilizie
 - difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione

dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla Vigente normativa;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc).

- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e

prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3 Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

L'esperto prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

4 L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 del codice a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione, e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

La S.V.I., ha rinviato la causa all'udienza del 07 Giugno 2007 alle ore 9,30 e segg.

Nei giorni successivi alla data del giuramento, ho verificato la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c. e non trovando alcuna eccezione da fare, 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 06 Marzo 2007 alle ore 15,00, al Debitore. Signor OMISSIS, residente in OMISSIS, all' Avv.

Graziella Tossi Brutti, con studio legale in Perugia, Piazza IV Novembre in rappresentanza dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede in Roma (in qualità di creditore precedente) ed allo studio Legale Guerrieri con studio in Perugia via del Cotogno n° 1, in rappresentanza della Banca di Roma S.p.a con sede in Roma (in qualità di Creditore intervenuto)

(**Vedasi all. A** : Copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento).

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno 06 Marzo 2007 alle ore 15,00.

Durante tale sopralluogo, presenti i Signori OMISSIS e OMISSIS (genitori del Signor OMISSIS), ho rilevato lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la posizione, l'esposizione, la pendenza, le caratteristiche fisiche e le coltivazioni del terreno in oggetto. E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno del fabbricato, sia del terreno limitrofo (**Vedasi all. B**: Verbale inizio operazioni peritali).

3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

3/a – Individuazione catastale e provenienza :

Gli immobili in oggetto, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19/05/2006 al n° 65 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 01/08/2006, al n° 2720, sono posti nel Comune di Trevi, frazione Coste località Golaperta, distinti al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 84-85/2 (graffata) – P1ST1° - cat. A/4 – classe 3[^] - vani n° 9,5 – R.C. € 397,41 ed al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73 della superficie di Ha. 00.04.80 – R.D. € 1,24 – R.A. €1,74 (**Vedasi all. C** : atto di provenienza, copia planimetria catastale in scala 1:2000, nel quale gli immobili in oggetto sono evidenziati con il colore

verde e copia visure catastali attuali degli immobili in oggetto), regolarmente intestati al Signor OMISSIS, nato a OMISSIS per essere a lui pervenuti a seguito di acquisto dalle Signore OMISSIS, nata a OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS con atto a rogito notaio Maria Luigia Fino in data 07/03/2003 rep. 212670/10992, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 10/03/2003 al n° 291 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 11/03/2003 al n° 866.

3/b – Descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed individuazione dei confini :

Si tratta di una porzione di fabbricato di civile abitazione ai piani primo sottostrada, terra e primo con annessa una piccola rata di terreno pertinenziale della superficie di Ha 00.04.80; tale terreno è attiguo all'abitazione, ma separato dalla strada vicinale di Golaperta.

Il terreno pertinenziale confina ad est con la strada vicinale di Golaperta, a nord con la proprietà della Signora OMISSIS, a sud/ovest con la proprietà del Signor OMISSIS; la porzione di fabbricato di civile abitazione confina ad ovest con la strada vicinale di Golaperta, a nord con la proprietà del Signor OMISSIS, a sud/est con la proprietà dei Signori OMISSIS

La zona ove sono localizzati gli immobili in oggetto è posta a circa 650 s.l. m. e distante circa 6 Km dal centro storico di Trevi.

Si giunge ad essa dalla Strada Comunale di Coste (che collega il centro storico di Trevi con la Frazione Coste) asfaltata e di facile percorribilità e successivamente dalla strada vicinale di Golaperta che è invece una stradina sterrata ed in alcuni punti anche troppo stretta per il passaggio contemporaneo di due automezzi; nel complesso dalla zona non si arriva agevolmente al centro storico di Trevi, soprattutto nei periodi invernali quando le strade possono essere innevate o gelate; in compenso, l'immobile, si trova in una zona circondata da terreni agricoli e boschi costituiti essenzialmente da essenze tipiche della macchia mediterranea dove si può ricercare pace e tranquillità.

La porzione di fabbricato in oggetto è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967,

è costituita da una struttura portante in parte di pietra ed in parte in muratura, successivamente intonacata esternamente a civile, da solai interni parte in laterocemento al piano primosottostrada e primo, parte in legno ad intarsie di tavolato in legno al piano terra in precarie condizioni di stabilità e conservazione, da solaio di copertura in laterocemento (travature principali di cemento e tabelloni) con sovrastante manto di copertura in coppi, la trasanda esterna è intonacata e provvista di filetti in c.a., i canali di gronda ed i discendenti sono in rame a sezione circolare, gli infissi esterni sono provvisti di sportelloni metallici in cattivo stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno al piano terra e primo, mentre sono in ferro al piano primosottostrada, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura o maiolica, mentre i pavimenti delle camere da letto al piano primo sono costituiti da materiale plastico (similparquet) fissato al solaio in cemento; il terrazzino esterno è provvisto da una ringhierina di protezione metallica.

Da quanto riportato dai Signori OMISSIS, agli impianti elettrico e idrotermico è stata effettuata un'opera di manutenzione e di adeguamento nel 2003, ma non sono stati forniti dagli stessi dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici impiantisti; relativamente al contenitore di GPL che alimenta l'impianto termico, questo è stato installato sul terreno censito al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73.

Nel complesso la porzione di fabbricato in oggetto presenta una struttura muraria esterna in sufficienti condizioni di stabilità e manutenzione; precaria risulta invece la struttura dei solai delle due camere da letto al piano terra. L'altezza utile interna nei tre piani risulta mediamente inferiore a quella minima prevista per i fabbricati di civile abitazione pari a m 2,70.

Il piano primosottostrada è costituito da un locale adibito a sala da pranzo, un locale adibito a cucina, un ingresso e due ripostigli ed un corridoio, il tutto per una superficie utile di mq 40,40 ed un'altezza media di 2,44 m, i solai sono il laterocemento intonacati a civile, le pareti in muratura intonacate a civile ed i pavimenti in monocottura; la scala di collegamento dal piano primosottostrada al piano terra è chiusa e quindi inutilizzabile. Le porte esterne di accesso all'appartamento sono in materiale metallico, l'unica finestra

presente è costituita da un infisso in legno, non sono presenti porte interne.

Dalla planimetria catastale avuta a disposizione, non risulta presente una porta esterna di accesso a tale porzione di fabbricato. La superficie utile dei singoli vani risulta dalla seguente:

Sala da pranzo:	mq 17,69
Cucina:	mq 6,48
Ingresso:	mq 6,47
Ripostigli:	mq 2,87
Corridoio:	mq 6,89
<u>TOTALE:</u>	<u>MQ 40,40</u>

Il piano terra è costituito da due camere da letto, da un corridoio, da un bagno, da una cucina, da una sala da pranzo e da una centrale termica, il tutto per una superficie utile di mq 65,57 ed un'altezza media di 2,40 m, i solai delle due camere da letto sono in legno (travature principali e secondarie in legno e tavolato) in precarie condizioni di manutenzione e stabilità, ricoperti da controsoffitto in gesso, mentre i solai dei rimanenti locali sono in laterocemento; le pareti di tutti i vani sono intonacati a civile, i pavimenti delle due camere da letto sono costituiti da un solaio grezzo ricoperti da listoncini plastici similparquet, mentre il pavimento degli altri locali è in monocottura; la scala di collegamento dal piano primosottostrada al piano terra è chiusa e quindi inutilizzabile, mentre quella di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è stata realizzata in cemento con pedata ricoperta da tavolato in legno senza ringhiera di protezione. La porta esterna di accesso all'appartamento è in legno e vetro, le finestre sono in legno in buone condizioni di manutenzione, provviste esternamente da sportelloni metallici, le porte interne sono in legno di fattura e materiale modesto.

Esternamente al fabbricato, a livello del piano terra è stata posizionata una veranda rimovibile costituita da una intelaiatura di metallo fissata al terreno con delle piastre e copertura in materiale sintetico.

La superficie utile dei singoli vani risulta dalla seguente:

Camera da Letto 1:	mq 20,47
Camera da Letto 2:	mq 19,21
Bagno:	mq 3,46
Sala da pranzo:	mq 13,90
Cucina:	mq 3,20
Corridoio:	mq 3,43
C.T.:	mq 1,90
<u>TOTALE:</u>	<u>MQ 65,57</u>

Il piano primo è costituito da due camere da letto, da un bagno, da un disimpegno e da una terrazza, il tutto per una superficie utile di mq 37,13 ed un'altezza media di 2,50 m, i solai del piano sono in laterocemento intonacati a civile; le pareti di tutti i vani sono intonacati a civile, i pavimenti delle due camere da letto sono costituiti da un solaio grezzo ricoperti da listoncini plastici similparquet, mentre il pavimento ed il rivestimento laterale del bagno è in monocottura. Le finestre sono in legno in buone condizioni di manutenzione, provviste esternamente da sportelloni metallici, le porte interne sono in legno di fattura e materiale modesto; il terrazzino esterno è pavimentato e provvisto di una ringhiera metallica di protezione. Dalla planimetria catastale avuta a disposizione, risulta che nel ripostiglio è stato realizzato il bagno. La superficie utile dei singoli vani risulta dalla seguente:

Camera da Letto 1:	mq 15,79
Camera da Letto 2:	mq 11,87
Bagno:	mq 5,55
Disimpegno:	mq 1,40
Balcone:	mq 2,52
<u>TOTALE:</u>	<u>MQ 37,13</u>

Per una migliore individuazione planimetrica della porzione immobiliare in oggetto **Vedasi all. D** : copia planimetria catastale in scala 1:100, e **all. E** : documentazione fotografica.

Da quanto riportato dagli stessi Signori OMISSIS, in sede di sopralluogo, la porzione di fabbricato in oggetto è adibita a propria residenza ed a quella dei due figli. Dalla ricerca svolta presso L'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 16/04/2007, contratti di affitto o comodati stipulati dal Signor OMISSIS. (**Vedasi all. H** : richiesta di contratti di locazione e comodati presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 16/04/2007 e certificato rilasciato dalla stessa Agenzia in data 19/04/2007).

Il terreno adiacente alla porzione di fabbricato, ha una forma rettangolare, è posto in discreta pendenza e per questo motivo risulta inaccessibile ai mezzi agricoli; si può raggiungere a piedi mediante delle scale in cemento, in precarie condizioni di manutenzione; la difficoltà di accesso ha reso tale rata di terreno praticamente un incolto con la presenza di piante ad alto fusto quali quelle del genere Quercus e Larix insieme a specie erbacee ed arbustive nate spontaneamente. (**Vedasi all. E** : documentazione fotografica).

3/c – Inquadramento urbanistico:

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi relativamente alla porzione di fabbricato in oggetto è risultato quanto segue:

- non è stata interessata da domande di Condono ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94;
- non è stata interessata da Concessioni Edilizie, Permessi di Costruzione e D.I.A.;
- è stata interessata dall'Autorizzazione per l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Trevi in data 03/12/1986 al n° 399 (pratica n° 215/86) per l'esecuzione di intonaci civili interni e pavimenti e dell'Autorizzazione per l'esecuzione di intervento relativo ad intonaco esterno rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Trevi in data 20/04/1988 al n° 528 (pratica n° 323/87);
- non è stata classificata Bene Culturale ai sensi dell'art. 6 L.R. 53/74 e successive modificazioni ed integrazioni;
- non risulta provvista di certificato di abitabilità rilasciato dalle competenti autorità;
- la zona ove si trova la porzione immobiliare in oggetto non è sottoposta a vincolo idrogeologico, né si trova in zona sottoposta a vincolo ambientale (ex legge 1497/39);

(**Vedasi all. F:** Copia autorizzazioni in oggetto).

Relativamente al terreno in oggetto è risultato quanto segue:

- come risulta dal C.D.U. allegato alla documentazione di rito rilasciato dal Signor Sindaco del Comune di Trevi in data 07/10/2006 al n° 3551, ai sensi dello strumento urbanistico in vigore approvato con D.P.G.R. n° 549 del 30/08/1983 e D.P.G.R. n° 512 del 22/10/1990 e variante al P.R.G. approvata con Determinazione Dirigenziale della Regione dell'Umbria n° 10412 del 15/12/2000, il terreno in oggetto si trova in zona " Ebo" Zone Agricole Boscate, zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23, area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. n° 52 del 27/12/1983; gli interventi in tale zone sono regolati dalle prescrizioni dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.; alla data di redazione delle presente nulla risulta cambiato rispetto al C.D.U. prodotto.(**Vedasi all. G:** Copia C.D.U.).

3/d – Individuazione di formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare :

Per quanto riguarda i vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente non esiste nessuno di quelli formulati dal quesito mentre quelli da cancellare o regolarizzare dalla procedura sono i seguenti:

- **Iscrizione R.P. 204 del 11/03/2003, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 238.000.000 (euro duecentotrentottomila/00) a garanzia di mutuo di € 119.000,00 (centodieciannovemila/00 euro) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma della durata di anni 25 contro il Signor OMISSIS nato a OMISSIS, atto a rogito notaio Maria Luigia Fino in data 07/03/2003 rep. 212675 gravante sulla porzione di fabbricato posta in Trevi censita al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 85/2-84(graffata), e sul terreno posto in Trevi censito al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73;**
- **Iscrizione R.P. 1485 del 19/10/2005 di ipoteca giudiziale per € 15.000,00 (euro quindicimila/00) a garanzia di € 10.642,79 (**

diecimilaseicentoquarantadue/79) derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca di Roma S.p.a con sede in Roma e contro il Signor OMISSIS, nato a OMISSIS, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 17/09/2005 rep. 424 gravante sulla porzione di fabbricato posta in Trevi censita al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 85/2-84(graffata), e sul terreno posto in Trevi censito al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73;

- Trascrizione R.P. 2720 del 01/08/2006, atto esecutivo o cautelare per verbale pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede in Roma. e contro il Signor OMISSIS, nato a OMISSIS, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19/05/2006 rep. 65, gravante sulla porzione di fabbricato posta in Trevi censita al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 85/2-84(graffata), e sul terreno posto in Trevi censito al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73.

3/e - Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile:

Viene innanzitutto precisato che nella documentazione avuta a disposizione gli atti di provenienza nel ventennio sono stati presentati sotto forma di certificazione ipocatastale ventennale rilasciata dalla Competente Agenzia del Territorio e non sottoforma di relazione notarile.

La proprietà dei beni oggetto di esecuzione nel ventennio è così ripartita:

Relativamente al terreno posto in Trevi, località Coste, censito al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73, della superficie di Ha. 00.04.80

- alla data del 01/01/1986 l'immobile in oggetto era di proprietà della Signora OMISSIS, nata a OMISSIS a lei pervenuto a seguito di acquisto, atto a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 10/04/1969 rep. 34295, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 23/04/1969 al n° 881, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 28/04/1969 al n° 2269;

a seguito di atto donazione con riserva di usufrutto a rogito notaio Angelo Frillici in data 04/09/1986 rep 41102, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 11/09/1986 al n° 2809, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 24/09/1986 al R.P. n° 2509, passò alle Signore OMISSIS, nata a OMISSIS (usufruttuaria generale) OMISSIS, nata a OMISSIS (nuda proprietaria);

a seguito di vendita, atto a rogito notaio Maria Luigia Fino in data 07/03/2003 rep 212670/10992, registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 10/03/2003 al n° 291, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 11/03/2003 al n° 866, passò al Signor OMISSIS, nato a OMISSIS.

Viene precisato che nelle certificazione storica catastale ventennale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Perugia in data 08/08/2006 al n° 83629, risulta catastalmente come titolare al 07/03/2003 il Signor OMISSIS, nato a OMISSIS (coniuge della Signora OMISSIS) il quale non ha mai avuto titolo alla proprietà in quanto il terreno in oggetto è pervenuto alla stessa OMISSIS per atto di donazione con riserva di usufrutto a rogito notaio Angelo Frillici in data 04/09/1986 rep 41102, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 11/09/1986 al n° 2809, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 24/09/1986 al R.P. n° 2509 e quindi risultava bene personale della donataria.

Relativamente alla porzione di fabbricato posta in Trevi, località Coste, censita al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 84-85/2 (graffata) – cat. A/4 – classe 3[^] - vani n° 9,5

- alla data del 01/01/1986 l'immobile in oggetto era di proprietà della Signora OMISSIS, nata a OMISSIS a lei pervenuto a seguito di acquisto, atto a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 10/04/1969 rep. 34295, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 23/04/1969 al n° 881, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 28/04/1969 al n° 2269;

a seguito di atto di donazione con riserva di usufrutto a rogito notaio Angelo Frillici in data 03/06/1991 rep 71706/16069, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 13/06/1991 al n° 978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 19/06/1991 al n° 2005, passò alle Signore OMISSIS

nata a OMISSIS (usufruttuaria generale) OMISSIS, nata a OMISSIS (nuda proprietaria);

a seguito di vendita, atto a rogito notaio Maria Luigia Fino in data 07/03/2003 rep 212670/10992, registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 10/03/2003 al n° 291, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 11/03/2003 al n° 866, passò al Signor OMISSIS, nato a OMISSIS.

Viene precisato che nell' atto di donazione con riserva di usufrutto a rogito notaio Angelo Frillici in data 03/06/1991 rep 71706/16069, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 13/06/1991 al n° 978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 19/06/1991 al n° 2005, l'immobile in oggetto risultava censito al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 84-85/2 (graffata) – cat. A/6 – classe 2^ - vani n° 7 – R.C. £. 266 e nell'atto di vendita a rogito notaio Maria Luigia Fino in data 07/03/2003 rep 212670/10992, registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 10/03/2003 al n° 291, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 11/03/2003 al n° 866, l'immobile in oggetto risultava censito al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 84-85/2 (graffata) – cat. A/4 – classe 3^ - vani n° 9,5 – R.C. € 397,41, in quanto a seguito di Denuncia di Variazione per ampliamento del fabbricato (T.M. n° 8283 del 29/11/1989 per inserimento in mappa della porzione di fabbricato gravante sulla particella n° 84 della superficie di mq 72) e diversa distribuzione di spazi interni presentata all'U.T.E. di Perugia in data 11/09/1991 al n° 26395 è cambiata la consistenza della porzione immobiliare stessa.

Dalla ricerca svolta presso l'U.T.E. di Perugia, non è stato possibile verificare la consistenza precedente alla Denuncia di Variazione sopra riportata in quanto nella relativa pratica non era presente la planimetria originaria.

3/f – Criterio di stima, procedura di stima e calcolo del più probabile valore di mercato:

Il criterio di stima utilizzato per effettuare tali valutazioni, é il più probabile valore di mercato, in quanto gli immobili da valutare non evidenziano particolarità che li rendono di

caratteristiche e destinazione eccezionali; il Comune ove essi sono situati, inoltre presenta un buon mercato immobiliare, che ha permesso di trovare degli immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare e quindi utilizzabili come confronto.

La procedura di stima scelta, invece 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, dei quali si é reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare, e visto che é stato scelto come parametro di confronto la superficie utile espressa in mq, tale dato di mercato é risultato essere il prezzo riferito a mq di superficie utile.

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie utile espressa in mq; inoltre dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Trevi 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 quello relativo alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2006 riportate dall'Agenzia del Territorio di Perugia.

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 dell'immobile oggetto stima.

Dalle considerazioni di cui sopra si puo' assegnare un più probabile valore di € 0,80/mq al terreno posto in Trevi, distinto al N.C.T. nel foglio n° 29, con la particella n°73, della superficie complessiva di mq 480; un valore di € 650,00/mq ai locali posti al piano primosottostrada; un valore di € 750,00/mq alle due camere al piano terra e di € 850,00/mq ai restanti locali al piano terra; un valore di € 950,00/mq ai locali posti al piano primo ad eccezione della terrazza a cui si può attribuire un valore di € 300,00/mq; per cui

il valore ordinario degli immobili in oggetto sarà:

- terreno: mq 480 X € 0,80/mq =	€ 384,00
- piano primosottostrada: mq 40,40 X € 650,00/mq =	€ 26.260,00
- due camere da letto al piano terra: mq 39,68 X € 750,00/mq =	€ 29.760,00
- restanti locali al piano terra: mq 25,89 X € 850,00/mq =	€ 22.006,50
- piano primo: mq 34,61 X € 950,00/mq =	€ 32.879,50
- terrazza al piano primo: mq 2,52 X € 300,00/mq =	€ 756,00

TOTALE VALORE ORDINARIO: € **112.046,00**

Al valore ordinario così calcolato dovrà essere effettuata una detrazione che tiene conto di un'altezza dei tre piani inferiore a mt 2,70; tale caratteristica del fabbricato può determinare un decremento del prezzo di circa il 20%.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto quindi sarà:

VALORE ORDINARIO DEL TERRENO:	€ 384,00
VALORE ORDINARIO DEL FABBRICATO:	€ 111.662,00
DETRAZIONE (20%):	€ 22.332,40
<u>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:</u>	€ <u>89.713,60</u> (
<u>ottantanovemilasettecentotredici/60 euro</u>)	

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 19/04/2007

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta

ALLEGATO "I ":

Lotto Unico

Porzione di fabbricato di civile abitazione con terreno annesso, il tutto posto nel Comune di Trevi, frazione Coste località Golaperta, distinti rispettivamente al N.C.E.U. nel foglio n° 29 con la particella n° 84-85/2 (graffata) – P1ST1° - cat. A/4 – classe 3^ - vani n°

9,5 – R.C. € 397,41 ed al N.C.T. nel foglio n° 29 con la particella n° 73 della superficie di
Ha. 00.04.80 – R.D. € 1,24 – R.A. €1,74.

Valore: € 89.713,60