

Geom. Andrea Saviani
Piazza Vittorio Veneto 8
06046 Norcia PG

Mail: andrea.saviani@geometri.pg.it – Pec: andrea.saviani@geopec.it
tel- 0743 82 81 61 – fax 0743 82 42 77 – cell. 339 36 93 356

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE PERITALE

RIGUARDANTE

L'ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 123/2013

PROMOSSA DA:

CONTRO:

LOTTO "UNICO"

C.T.U.

Geom. Andrea Saviani



Norcia li 05.09.2014

TRIBUNALE DI SPOLETO
Depositato in Concorsione 089

30077 2014

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI SPOLETO
PERIZIA GIUDIZIARIA

OGGETTO: esecuzione immobiliare n° 123/2013 R.G.E.

Promossa da:

CONTRO

PREMESSA:

L' Ill.mo Giudice con ordinanza del 27 maggio 2014, ha nominato il sottoscritto con studio professionale in Norcia, Piazza Vittorio Veneto 8, iscritto presso il collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia con il n. 5037, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare descritta nell'oggetto con invito a comparire per il conferimento dell'incarico di che trattasi, il giorno 16.06.2014 alle ore 9:00, per la formulazione del quesito e per il relativo giuramento. Accettato l'incarico il sottoscritto ha prestato il giuramento dinanzi al Giudice aci in sostituzione del e gli è stato posto il seguente quesito:

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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

- 1 Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed 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;*
- 2 Alla verifica dei beni 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 n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 3 Alla 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;

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:

- A.** *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno), degli accessi dei confini dei dati catastali delle eventuali pertinenze e 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 ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti,

- B.** *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 d'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, si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei sottoelencati elementi.*

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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche se 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 al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione assegnazione al coniuge, ecc.); Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per eventuali difformità urbanistico - catastali: Difformità urbanistico-edilizie - Difformità Catastali

- C. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

C1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie);*

C2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

C3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C4) Eventuali cause in corso;

C5) 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;

C6) 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 n.- 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;

D. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo ("identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna, ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, a 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, str. 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, 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 ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

E. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti 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 forfettario 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 si ano 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.

E1) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e 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;

E2) Alleghi altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

E3) L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 597, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

F. 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 ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di ~~posta~~ posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

G. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere i chiarimenti;

H. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

I. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti altri creditori.

J. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Come richiesto da Giudice nel punto E3), prima di ogni operazione ho verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 597 secondo comma e ritenendola completa, in quanto composta dalla certificazione ipo-catastale, l'estratto della mappa censuaria le visure catastali storiche relative al compendio pignorato, ho proceduto con l'incarico conferitomi.

Preliminarmente ho provveduto ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza dello stato dei luoghi e prima del sopralluogo in sito, in data **17.06.2014** ho inoltrato via PEC al Comune di Spoleto nella quale ho richiesto i seguenti documenti amministrativi riguardanti l'immobile oggetto di causa:

1. Copia del Permesso di Costruire originario e delle successive varianti se esistenti;
2. Copia degli elaborati grafici allegati al premesso di costruire a alle varianti se esistenti;
3. Copia di eventuali titoli abilitativi a sanatoria con allegati grafici se esistenti;
4. Copia dell'inizio dei lavori;
5. Copia dell'attestato di deposito o autorizzazione sismica;
6. Copia della fine lavori e della relativa conformità;
7. Copia del certificato di agibilità;
8. Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura se esistenti;
9. Altri documenti inerenti la pratica edilizia non espressamente citati;

In data **25 luglio 2014**, mi sono recato presso il Comune di Spoleto, ufficio urbanistica e alla presenza dell'addetto, ho effettuato una ricerca nel fascicolo della documentazione da me richiesta.

In data **27 luglio 2013**, ho ritirato copia dei seguenti documenti previo pagamento dei diritti comunali di ricerca in archivio e precisamente:

- A. P.C. originario n. 21370 del 10.05.2005, in esecuzione di un piano attuativo;
- B. P.C. in variante al permesso originario n. 4274 del 25.0.2006 e elaborati grafici;
- C. Copia della comunicazione di inizio lavori;
- D. Copia della richiesta di scorporo edificio;
- E. Attestato di deposito presso la provincia di Perugia settore controllo costruzioni;
- F. Comunicazione di fine lavori parziale;
- G. Domanda di rilascio del certificato di agibilità;
- H. Collaudo statico dell'edificio completato;
- I. Copia della variazione catastale;

In data 29 luglio 2014 ho inoltrato comunicazione scritta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento all'esecutato, al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni, che ho fissato nel giorno 18 agosto 2014 alle ore 11:30 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 18 agosto 2014, ora fissata, mi sono recato in sito ed alla presenza del proprietario ho proceduto ad analizzare lo stato dei luoghi eseguendo un esame planimetrico al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto autorizzato altresì ho reperito tutti gli altri dati possibili da reperire, utili all'espletamento del mandato, inoltre ho verificato, per quanto possibile, la rispondenza dei beni con gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, verificato la presenza di vincoli, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone simili a quelle ove si trova l'immobile in oggetto, quindi, ritengo ora di essere in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle sopraelencate indagini allo scopo compiute nella seguente relazione peritale, contraddistinta in un unico lotto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico/economiche del bene, con il fine di conservare, ed eventualmente aumentarne l'appetibilità commerciale.

LOTTO UNICO

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO – risposta al quesito A.:

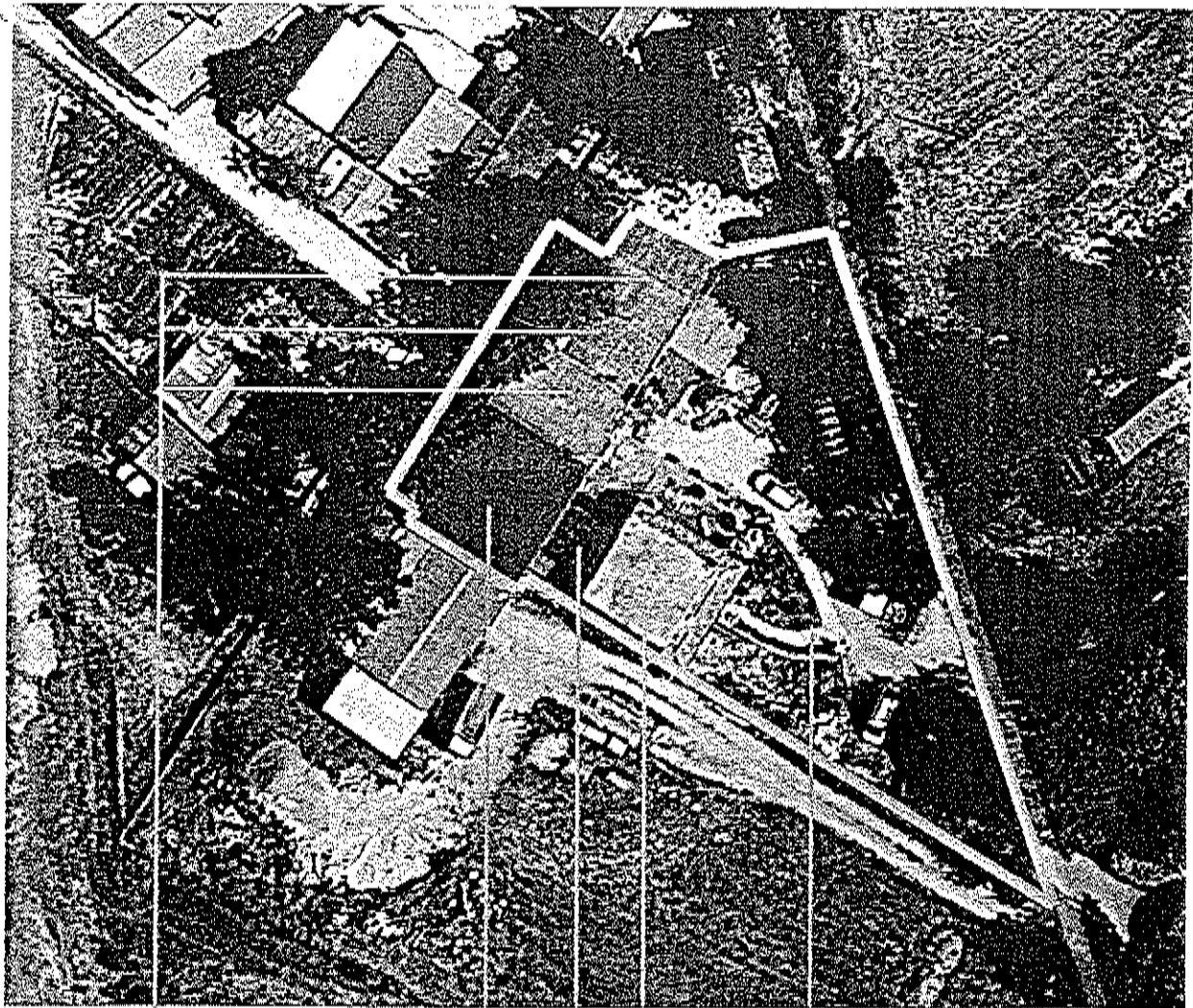
N° d'ordine	catasto	FG	P.Ila	sub	zona cens.	cat.	classe	cons.	rendita	destinazione in atto
1	fabb.	27	215	4	2	C/6	4	94 mq	€ 199,04	magazzino/laboratorio
			577							corte di pertinenza
2	fabb.	27	508	1						bene comune (b.c.n.c.)
3	fabb.	27	508	2	2	C/3	2	241 mq	€ 622,33	Laboratorio Artigianale
4	fabb.	27	508	3		in corso di costruzione				mostra mobili al piano terreno e interrato - piano primo allo stato grezzo
5	fabb.	27	508	4						corte bene comune (b.c.n.c.)

Gli immobili sopra identificati con il numero d'ordine 1-2-3-4-5, componenti il lotto in esame, fanno parte di un compendio immobiliare caratteristico della zona artigianale delle fazioni Spoletine, si trovano nella zona nord-est dell'abitato di San Giacomo e precisamente in via Norvegia, in parte di recente costruzione ed in parte costituito da vecchi capannoni adibiti a magazzini e laboratorio posti su più corpi di fabbrica ove viene svolta l'attività di artigianale di falegnameria, il complesso ricade in zona omogenea "D3" del vigente P.R.G.. Confina a nord con la particella 578 di proprietà

della s' _____ a sud con la particella 579 del sig _____ ad ovest con una stradina interpodereale e ad est con la strada pubblica di collegamento con la via Flaminia, essendo quindi nelle immediate vicinanze di San Giacomo è comodamente coperto da tutti i servizi.

Per maggiore chiarezza e comprensione della perizia di seguito si riporta una porzione di foto aerea ingrandita nella quale si evidenzia il perimetro del compendio immobiliare e si individuano con varie lettere i fabbricati oggetto di stima in quanto alcuni di essi sono di recente edificazione, alcuni non completati ovvero in corso di costruzione ed alcuni vecchi mai ristrutturati e quindi richiedono una valutazione differente.

1. Fabbricato individuato con la lettera **A**: Piano terra e soppalco destinazione in atto laboratorio/rimessa attrezzi, mai ristrutturato;
2. Fabbricato individuato con la lettera **B**: Piano terra destinazione in atto laboratorio, edificio nuovo;
3. Fabbricato individuato con la lettera **C - D**: Lettera C piano terreno porticato – lettera D Piano interrato destinazione in atto autorimessa e magazzino, piano terra sala mostra, piano primo al grezzo, edificio nuovo da completare;
4. Terreno individuato con la lettera **E**: piano terreno corte/deposito materiali;



A

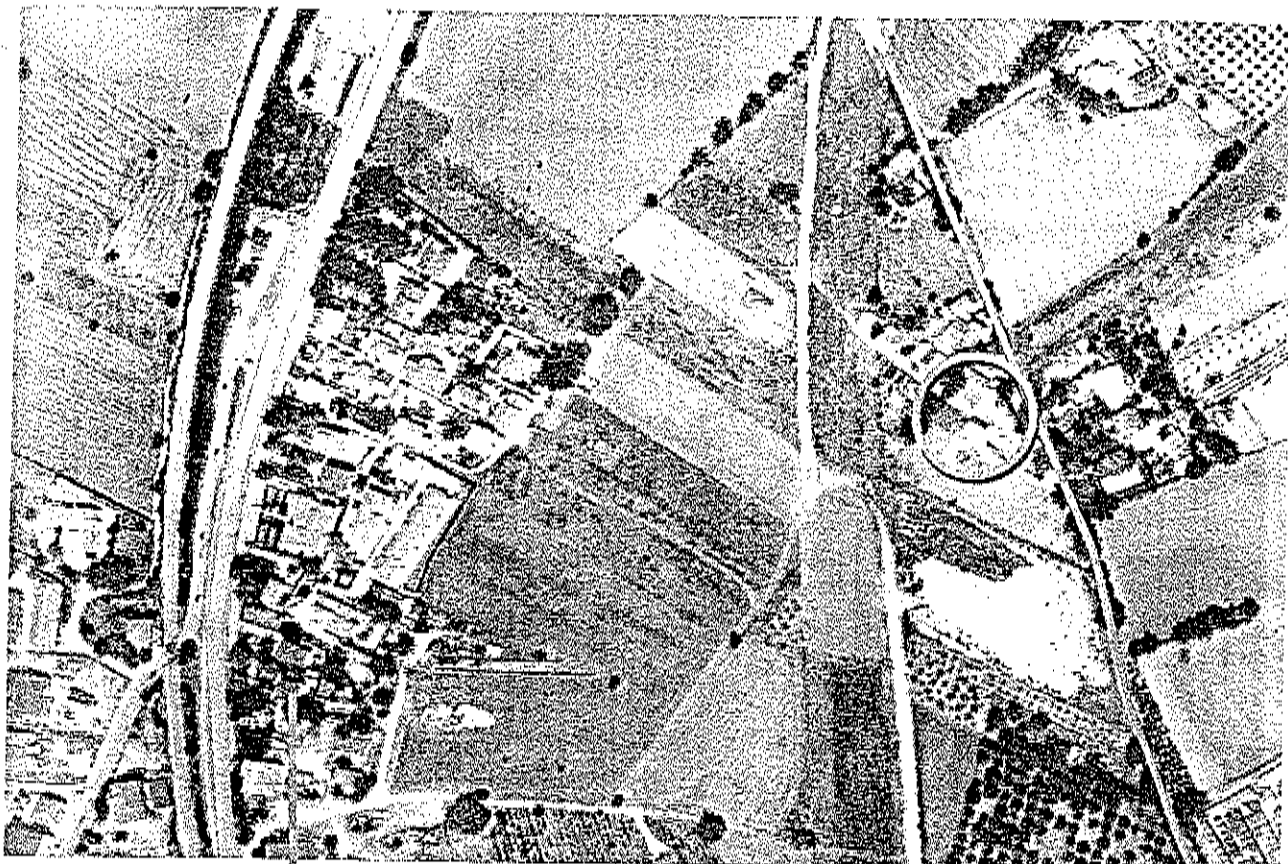
B

C

D

E

————— Perimetro dell'insediamento



ABITATO DI SAN GIACOMO

Legenda:

 strada di collegamento alla via flaminia



immobile in oggetto



via Flaminia che collega a Spoleto

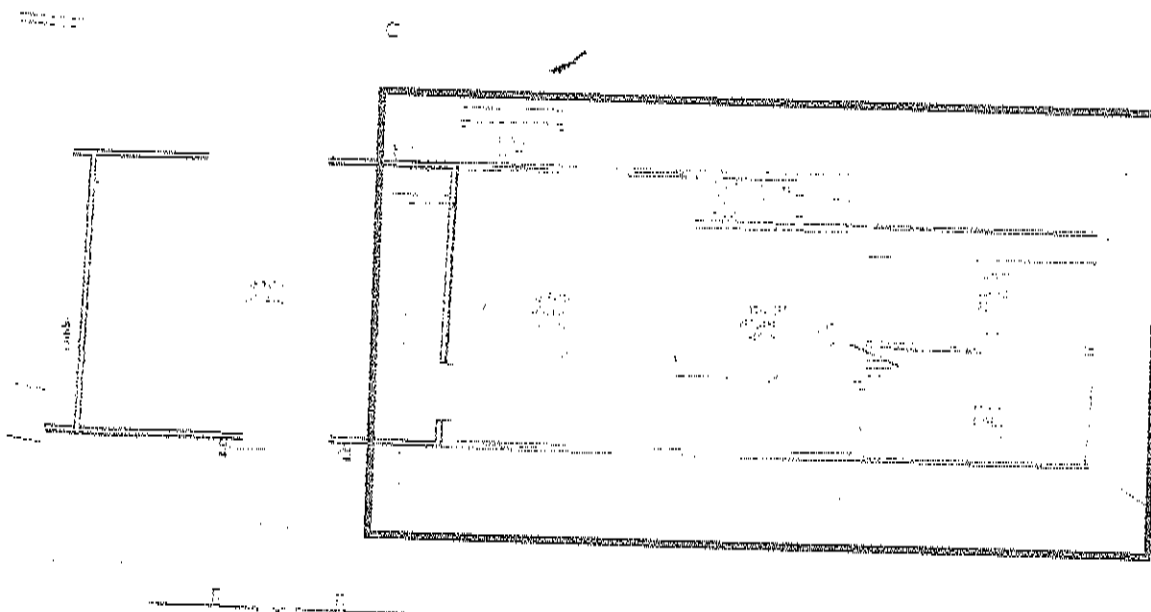
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO - risposta al quesito D.:

- **Descrizione analitica dell'immobile identificato con la lettera A - "capannone" destinato a laboratorio artigianale rimessa attrezzi;**

L'unità immobiliare di seguito descritta, identificata nell'immagine sopra riportata con la lettera "A" fa parte di un insieme di edifici realizzati in epoche diverse destinata in parte a laboratorio artigianale, ed in parte a rimessa attrezzi e zona soppalco. All'unità Immobiliare si accede mediante una corte di pertinenza di tutti gli edifici ricompresi nella presente perizia destinata anche essa per il deposito di materiali destinati alla lavorazione.

Entrando dalla porta principale posta nel lato sud est dell' immobile si accede al primo blocco destinato a laboratorio artigianale delle dimensioni interne di ml 9.66 x 7.76 per un totale di mq 74.96, con copertura a capanna con altezza media pari a ml 3.15.

Spostandosi verso est è presente un altro blocco destinato sempre a laboratorio artigianale delle dimensioni interne di ml 5.85 x 7.87 per un totale di mq 46.03 con copertura in unica pendenza di altezza media di ml 3.15. Procedendo sempre verso est si accede all'ultimo blocco costituito da un piano terra e da un locale soppalco al piano primo, il piano terreno è destinato a rimessa attrezzi mentre il locale soppalco a fienile ma attualmente completamente sfruttato a scopo artigianale/falegnameria, il piano terreno ha le dimensioni interne di ml 7.50 x 8.00 per un totale di mq 60, il piano soppalco è raggiungibile da una scaletta in ferro ed è costituito da un unico locale di mq 44 molto basso ed in alcuni punti addirittura inaccessibile. I tre blocchi sopra descritti come precedentemente detto sono la parte più vecchia dell'insediamento e sono realizzati con la tipica struttura metallica da "capannone agricolo" tamponato su tutti i lati con blocchi di muratura e copertura a capanna con semplice orditura metallica a capriate e sovrastante profilati metallici "omega" e manto di copertura in ondulina contenente amianto. Le murature principali risultano intonacate in modo superficiale e in alcuni punti addirittura non è presente nemmeno la tinteggiatura. Gli infissi sono in ferro anche essi molto vecchi con vetro singolo e privi di qualsiasi certificazione. Gli impianti elettrici sono realizzati esternamente tramite canalette e scatole di raccordo e non sotto traccia ma sicuramente necessitano anche essi di un adeguamento alle vigenti normative di settore, (non sono reperibili certificazioni). Le condizioni di manutenzione di questo blocco sono mediocri (vedasi documentazione fotografica). Di seguito si allega planimetria del bene sopra descritto a scopo rappresentativo (fuori scala):



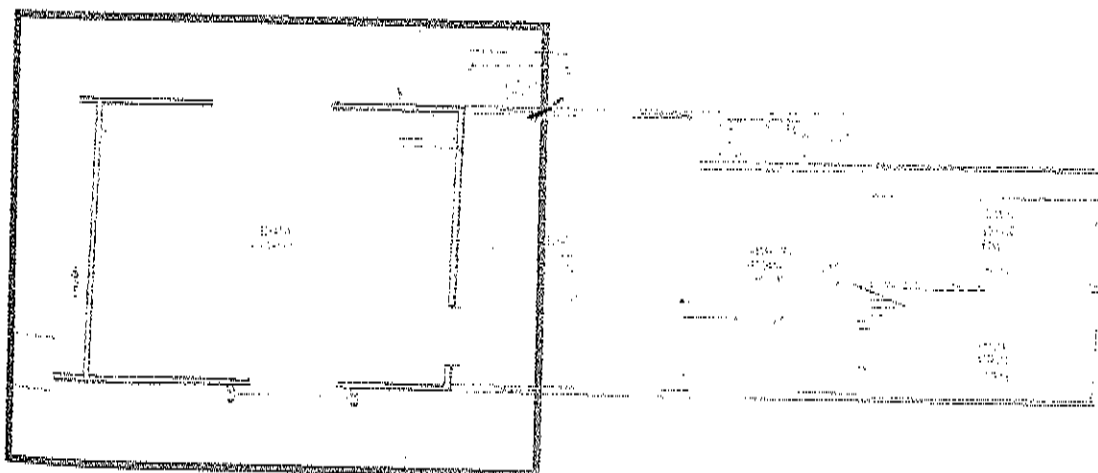
- **Descrizione analitica dell'immobile identificato con la lettera B – “capannone” destinato a laboratorio artigianale;**

L'unità immobiliare descritta nel presente paragrafo identificata nell'immagine sopra riportata con la lettera "B" risulta essere di nuova costruzione in ampliamento dell'attività artigianale di falegnameria.

Il fabbricato a pianta rettangolare ha le dimensioni interne rilevate di ml 12.22 x 9.58 per un totale di mq 117.06, ha una copertura realizzata con schema statico a "botte" con altezza al centro di ml 5.29.

La struttura portante principale in elevazione stata realizzata con 10 pilastri in acciaio HEA 160, mentre la copertura con numero 3 capriate ad arco che sorreggono gli arcarecci costituiti da profilati omega su cui sono fissati i pannelli isolanti di copertura tipo "dek" autoportante. Le travi di collegamento perimetrali sono costituite da profilati metallici IPE 100. Le fondazioni sono state realizzate con travi perimetrali e trasversali in calcestruzzo armato della sezione di cm 50x50. I lavori di carattere strutturale per questo blocco risultano essere stati ultimati in data 27.08.2008. Gli infissi sono in ferro con vetro singolo mentre il pavimento risulta essere in quarzo carrabile. Gli impianti sono a norma ma non è stato possibile reperire la certificazione. Il fabbricato risulta internamente tinteggiato mentre il paramento murario esterno risulta al grezzo. Complessivamente le condizioni di manutenzione sono normali.

Di seguito si allega planimetria del bene sopra descritto a scopo rappresentativo (fuori scala):



Descrizione analitica dell'immobile identificato con la lettera C-D - Fabbricato uso Autorimessa, magazzino, sala mostra, uffici.

L'unità immobiliare descritta nel presente paragrafo identificata nell'immagine sopra riportata con la lettera "C" e "D" risulta anche essa essere di nuova costruzione in ampliamento dell'attività artigianale di falegnameria realizzata allo scopo di creare una mostra di mobili, un autorimessa e dei locali ad uso ufficio. Il fabbricato ("D") ha pianta regolare ed è realizzato con struttura principale in calcestruzzo armato e tamponato con blocchi di laterizio semipieno ed è costituito da tre livelli.

Il piano interrato delle dimensioni interne complessive di ml 13.20x15.20 per un totale di mq 200.64, destinato ad autorimessa ed è raggiungibile da una rampa carrabile con un'elevata pendenza che ne rende difficoltoso l'accesso. È suddiviso in complessivi sei vani sfruttati attualmente a sala mostra di mobili ed un w.c. di servizio, è completamente rifinito e ben tenuto, il pavimento è realizzato con resina di colore crema chiaro gli infissi sono in legno massello di buona fattura. L'impianto elettrico è realizzato e completato come il sistema di riscaldamento che è realizzato con elementi ventilanti a soffitto.

Il piano terreno delle dimensioni interne di ml 9.60 x 8.00 per un totale di mq 76.80 è accessibile oltre che dalla corte esterna anche da una scala interna ed è costituito da un unico locale destinato a sala mostra con le stesse caratteristiche del piano interrato e da un locale grezzo predisposto per la realizzazione di un w.c. il pavimento del locale è costituito da parquet in legno di buona fattura.

Il piano primo delle dimensioni interne di ml 8.00 x 8.40 per un totale di mq 67.20 è raggiungibile da una scala interna ed attualmente è costituito da un unico vano allo stato grezzo sono presenti soltanto gli infissi esterni, ancora restano da realizzare sia i massetti, gli intonaci, i pavimenti e tutte le finiture per renderlo utilizzabile. Uscendo dalla porta finestra si accede al terrazzo posto sul lato sud-est delle dimensioni di ml 8.30x1.10 ml per un totale di mq 9.13 anche esso completamente da rifinire.

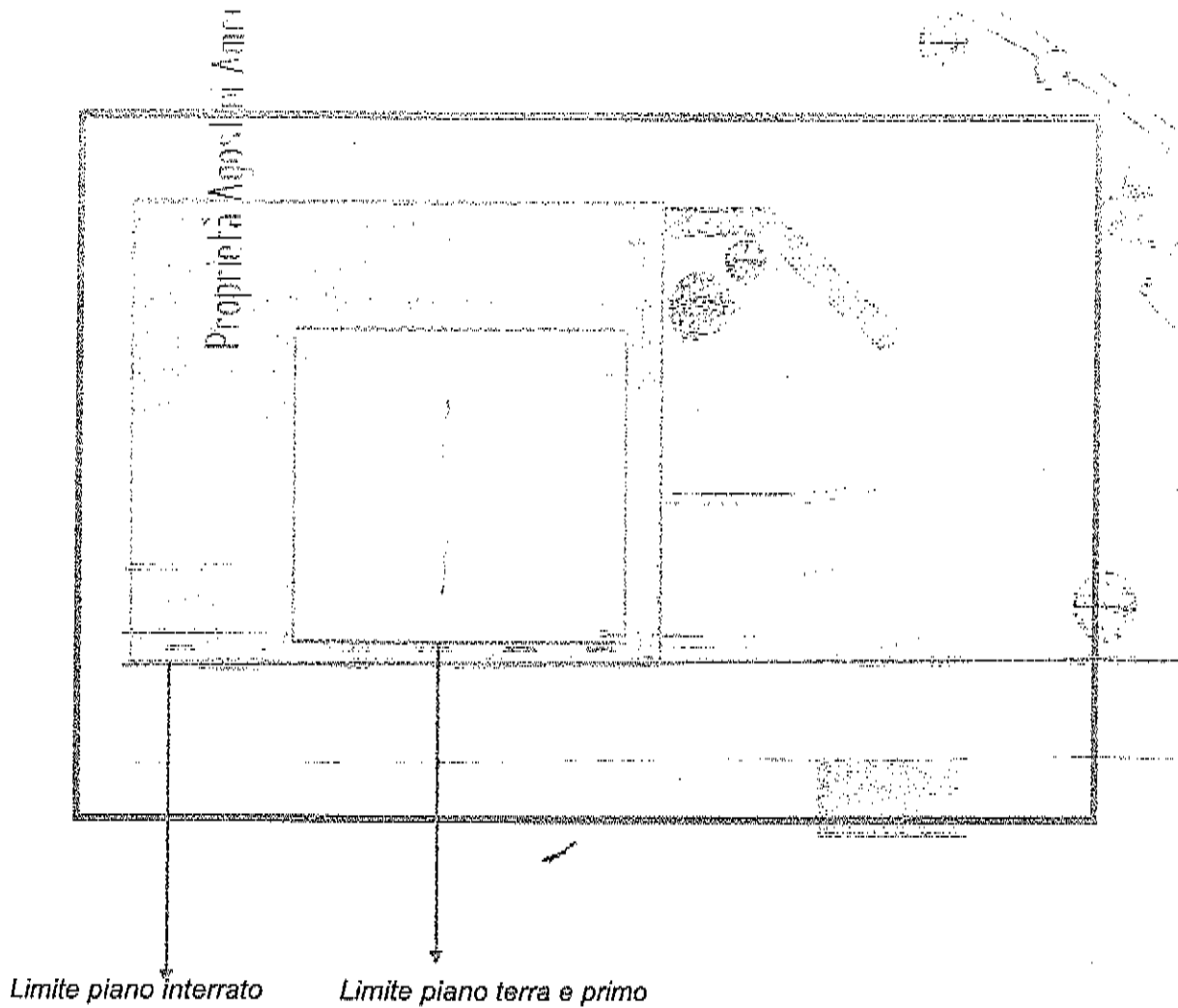
Il fabbricato identificato con la lettera "C" al piano terreno è un porticato delle dimensioni di ml 3.90 x 5.75 per un totale di mq 22.42 realizzato con intelaiatura in calcestruzzo armato e solaio in latero cemento utilizzato come zona di collegamento tra la zona mostra di mobili e la zona lavorazione, mentre al piano sovrastante è utilizzato a terrazzo sempre da rifinire.

Il fabbricato esternamente è da completare ed oltre alle finiture di carattere architettonico necessita della realizzazione completa della struttura del tetto, infatti come è ben desumibile dalla documentazione fotografica allegata si notano i ferri d'armatura "d'attesa" lasciati allo scoperto.

Attualmente per evitare infiltrazioni di acque meteoriche è stata posta in opera all'estradosso dell'ultimo solaio una guaina impermeabilizzante.

Le condizioni di manutenzione "complessive" del fabbricato qui descritto possono essere considerate sufficienti se pure da rifinire.

Di seguito si allega planimetria del bene sopra descritto a scopo rappresentativo (fuori scala):



POSSESSO DEGLI IMMOBILI – ACCERTAMENTI VARI – risposta al quesito B.:

Alla data del sopralluogo in sito, le unità immobiliari oggetto di perizia, sono occupate dal debitore

INFORMAZIONI IN MERITO ALLE FORMALITÀ, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Per le unità immobiliari oggetto di perizia, dalla ricerca ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto alla data del 01.09.2014, sono risultate le seguenti formalità, tralasciando quelle che non necessitano particolare attenzione:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 30.08.2005 – registro particolare 1156 registro generale 4457 consistente in volontaria concessione a garanzia di mutuo;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 05.06.2006 registro particolare 745 registro generale 3033, consistente in ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.
 - o Annotazione n. 268 del 04.04.2007 (Erogazione a saldo);
 - o Annotazione n. 341 del 05.05.2010 (Modifiche contrattuali);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18.10.2013 – registro particolare 3020 registro generale 4348 pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto repertorio 408 del 14.10.2013 – Atto Esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;

INFORMAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE E DIFFORMITA' CATASTALI

Dal sopralluogo effettuato in sito sulla scorta della documentazione reperita presso l'ufficio Urbanistica di Spoleto è risultato che l'immobile descritto nel precedente paragrafo con la lettera "A" non ha subito interventi se pure erano previsti nella progettazione mentre l'immobile descritto nel precedente paragrafo con la lettera "B" è completato internamente mentre si è rilevata la diversa posizione di alcune aperture esterne rispetto a quanto autorizzato.

L'immobile descritto sotto la lettera "C" e "D" è in corso di costruzione se pure i lavori sono ormai fermi da tempo e sono presenti alcune difformità esterne come ad esempio la presenza di tettoie non autorizzate e qualche leggera modifica prospettica.

Sono presenti numerose tettoie posticce che dovranno essere necessariamente demolite.

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Spoleto, tale difformità è sanabile mediante una procedura in sanatoria ai sensi della vigente l.r. 21/2004 e s.m.i. ed il costo dell'eventuale oblazione presuntivamente ammonta nel complessivo ad € 600.00;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – risposta al quesito C.:

C1) Non vi sono spese condominiali in quanto non è un condominio;

C2) Non vi sono spese straordinarie in quanto non è un condominio;



C3) Non vi sono spese condominiali scadute sia ordinarie che straordinarie e non pagate in quanto non è un condominio;

C4) Non ci sono cause in corso da quanto appreso in fase di sopralluogo;

C5) Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, atte alla ricerca dei precedenti proprietari si evince quanto segue:

CRONISTORIA ED INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI - ELENCO
DEGLI ATTI DI ACQUISTO CON INDICAZIONE DEGLI ESTREMI:

(vedasi anche deposito certificazione ipocatastale allegata)

- Il fabbricato distinto oggi in mappa catastale con la particella 508:
è stato edificato nella particella precedentemente identificata con il n. 506 di proprietà della
..... a Spoleto il 07.01.1938 avente poi
successivamente trasferita a seguito di rogito notarile del notaio
con atto del 31.08.1995 Repertorio n. 30234, al sig. nato in
Francia il 17.05.1967 avente C.F.
- Il fabbricato distinto con la p.lla 215 sub 4 e p.lla 577 è stato ricevuto dall'attuale
proprietario unite atto di donazione da
Donat. Atto di Donazione
62313 del 01.307.2005 registro generale 4085 registro particolare 2458;

C6) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

- 1) P.C. originario n. 21370 del 10.05.2005, in esecuzione di un piano attuativo;
- 2) P.C. in variante al permesso originario n. 4274 del 25.0.2006;

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO – risposta al quesito E.:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativa, e cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente perizia di stima.

Pertanto sulla scorta di quanto esposto in premessa, sulla scorta di informazioni personalmente reperite presso agenzie immobiliari, studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della destinazione d'uso praticata nell'immobile, delle condizioni di manutenzione, delle restanti opere da eseguire per l'edificio "C" e "D", si sono potuti determinare i

seguenti prezzi medi unitari, determinati dalle superfici utili, ovvero quelle al netto degli ingombri delle pareti tralasciano i fabbricati posticci privi di rilevanza come tettoie e ripostigli, quindi:

IMMOBILE A					
PIANO DEI LOCALI	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE UTILIE IN MQ	PREZZO PRATICATO AL MQ	TOTALE EURO
piano terreno	Laboratorio Artigianale	mediocre	74,96	€ 300,00	€ 22.488,00
piano terreno	Laboratorio Artigianale	mediocre	46,03	€ 300,00	€ 13.809,00
piano terreno	Laboratorio Artigianale	mediocre	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
piano soppalco	rimessaggio	pessime	44,00	€ 150,00	€ 6.600,00
TOTALE IMMOBILE A					€ 60.897,00

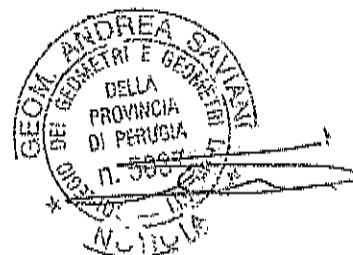
IMMOBILE B					
PIANO DEI LOCALI	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE UTILIE IN MQ	PREZZO PRATICATO AL MQ	TOTALE EURO
piano terreno	Laboratorio Artigianale	normali	117,06	€ 500,00	€ 58.530,00
TOTALE IMMOBILE B					€ 58.530,00

CORTE ESTERNA					
PIANO DEI LOCALI	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE UTILIE IN MQ	PREZZO PRATICATO AL MQ	TOTALE EURO
piano piano terreno	Corte esterna/deposito	normali	1216,00	€ 12,00	€ 14.592,00
CORTE ESTERNA					€ 14.592,00

IMMOBILE C-D					
PIANO DEI LOCALI	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE UTILIE IN MQ	PREZZO PRATICATO AL MQ	TOTALE EURO
piano interrato	autorimessa, magazzino	buone	200,64	€ 600,00	€ 120.384,00
piano terreno	sala mostra	buone	76,80	€ 600,00	€ 46.080,00
piano primo	al grezzo	al grezzo	67,20	€ 300,00	€ 20.160,00
piano primo	terrazzo	al grezzo	9,13	€ 80,00	€ 730,40
piano primo	terrazzo	al grezzo	22,42	€ 80,00	€ 1.793,60
piano terreno	porticato di collegamento	al grezzo	22,42	€ 80,00	€ 1.793,60
TOTALE IMMOBILE C-D					€ 190.941,60
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE-CORTE- A-B-C-D					€ 324.960,60

Considerato quindi tutto quanto sopra descritto, espresso in forma tabellare, ..

l'esecuzione dell'incarico ricevuto può affermare che il valore del lotto in esame ammonta ad € 324.960,60 dicendosi euro trecentoventiquattromilanovecentosessanta//00;



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE – risposta al quesito E1):



Prospetto fabbricato C-D in parte da rifinire

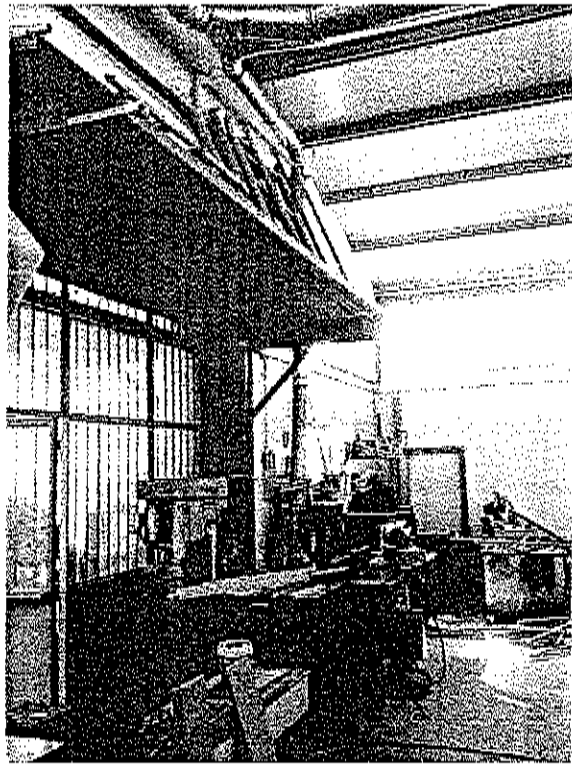
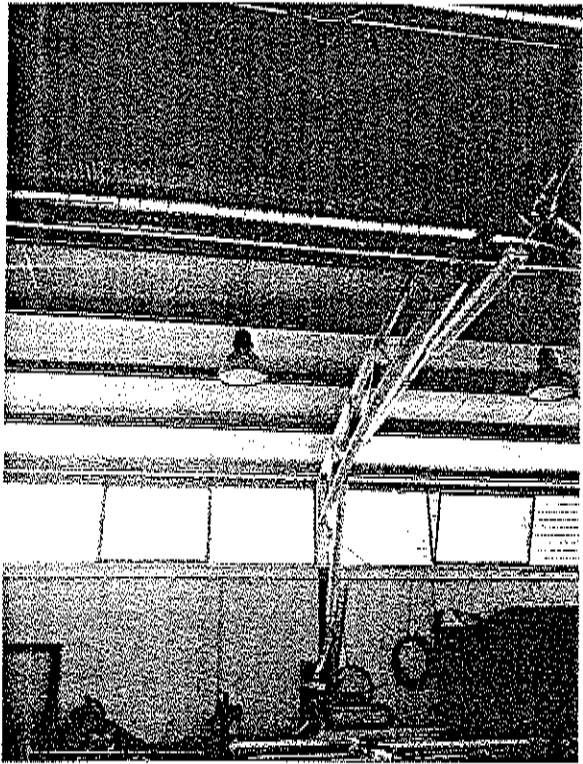


Fabbricato D piano interrato

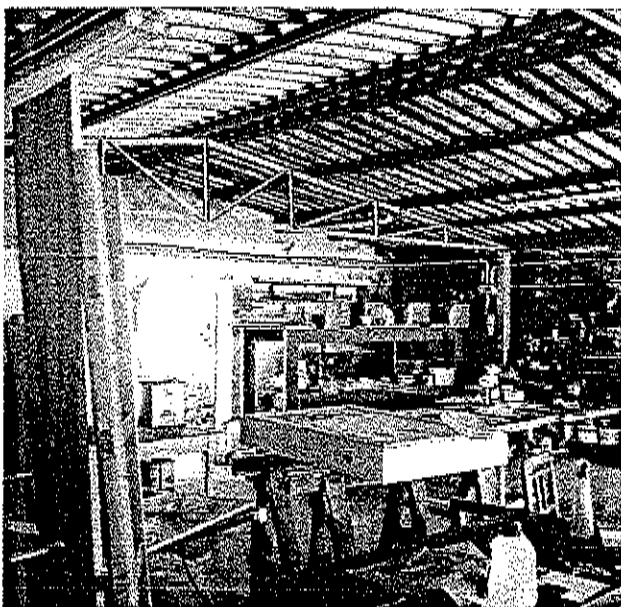


Fabbricato D Piano terreno

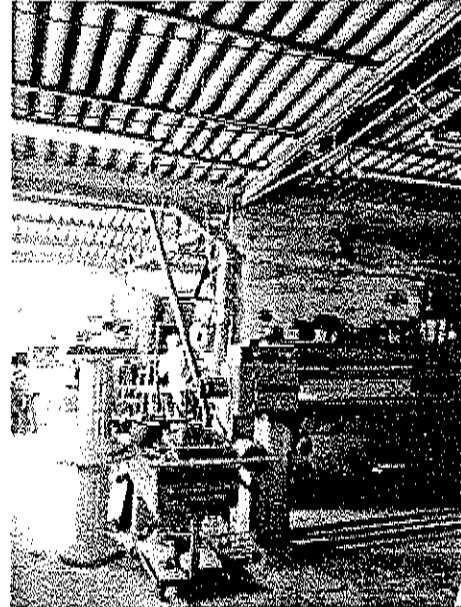




Fabbricato B



Fabbricato A



Fabbricato A



Si allegano i seguenti documenti relativi al lotto 1:

1. *Visura catastale attuale*
2. *Estratto di mappa della zona ove ricade l'immobile;*
3. *Copia dei permessi di Costruire;*
4. *Corrispondenza dei CTU e le vari parti coinvolte nel procedimento nonché gli avvisi di ricevimento;*

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi.

Norcia li 05/09/2014

