

### Relazione Illustrativa e di Stima

#### **Descrizione della proprietà immobiliare oggetto del pignoramento sito in Montefalco (PG) frazione Fabbri.**

L'oggetto della presente stima ed accertamento immobiliare, è una porzione di fabbricato cielo terra con corte di terreno esclusiva ad uso residenziale ed accessori, su due livelli di piano occupante nel complesso un'ala di un edificio residenziale plurifamiliare, il tutto sito in Montefalco (PG) Frazione Fabbri, oltre ad appezzamento di terreno agricolo. (attualmente incolto)

L'abitato in cui è inserito detto fabbricato è uno dei tipici piccoli borghi periferici insistenti nella campagna circostante la cittadina di Montefalco.

L'edificio nel suo insieme è posto nelle immediate vicinanze della strada principale che attraversa l'abitato stesso che collega Fabbri a Montefalco e alla vicina Madonna della Stella, in un contesto urbano risalente a vari periodi che abbracciano un lungo arco temporale.

L'abitato è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza delle pubbliche vie, tutte in buono stato ed asfaltate.

Nello specifico l'immobile di nostro interesse è un edificio unifamiliare su due livelli di piano, terreno e primo, collegati da una scala interna.

La porzione immobiliare d'interesse, avente destinazione residenziale si sviluppa ed occupa parte del piano terreno e tutto il piano primo, con spazi accessori e garage al piano terreno, oltre che con corte di terreno esclusiva sui tre lati.

I locali visionati non sono agibili ed utilizzabili, e attualmente risultano inabitati ed abbandonati.

La situazione urbanistica e lo stato della porzione immobiliare verrà meglio descritta nell'apposito capitolo.

L'accesso avviene attraverso la percorrenza dall'antistante strada pubblica, poi percorrendo un tratto della corte esterna si raggiunge il portone, o un altro degli accessi posti al piano terreno, che da accesso o al vano scala, che serve sia il piano terreno, ove attraverso una porta laterale si accede ai locali residenziali posti al piano terreno, o al primo livello ove sono gli altri locali residenziali.

Esternamente l'immobile si presenta nella sua interezza, in cattivo stato di conservazione con le murature di varia natura e tessitura che presentano parti con gravi lesioni e problemi statici.

Il tetto è a falde inclinate (disegno a capanna) con manto di copertura in coppi, in cattivo stato d'uso, con porzioni crollate, e le travature lignee costituenti le orditure primarie e secondarie avvallate.

In cattivo stato d'uso anche la scala di collegamento tra i due livelli che si presenta con gravi lesioni e perdita di efficienza.

La porzione immobiliare oggetto della presente si sviluppa e si compone al piano terreno di un ingresso/soggiorno, con una cucina indipendente, un disimpegno che da accesso a due locali soggiorno, oltre a locali accessori, ed un locale alto utilizzato per il rimessaggio di trattori e carri.

Al piano primo vi sono tutte stanze residenziali, ed un bagno.

L'appartamento si presenta in cattivo stato d'uso, inabitabile con l'impiantistica che risulta datata e non funzionante.

I cattivo stato e datate anche le pavimentazioni / rivestimenti, oltre che degli infissi interni ed esterni.

#### **Identificazione catastale dei beni immobili visionati oggetto del pignoramento**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobili citati nel pignoramento:

**Al catasto fabbricati Comune di Montefalco Fraz. Fabbri:**

Foglio n. 40 particella 120 sub 1 - 178 (graffate) cat. A/4 vani 9 T-1°

Foglio n. 40 particella 120 sub 3 cat. C/6, mq 24 P.T.

**Al catasto Terreni Comune di Montefalco Fraz. Fabbri:**

Geometra Stefano Lattanzi - 06049 - Spoleto (PG) via Nursina n. 19

Pagina 4



Foglio n. 40 particella 119 terreno mq. 390;

Foglio n. 48 particella 52 terreno mq. 7240;

Foglio n. 48 particella 117 terreno mq. 85;

Foglio n. 48 particella 118 terreno mq. 4620;

Per quanto riguarda i beni immobili sopra elencati, essi sono pervenuti all'esecutato, a seguito di denuncia di successione in morte del Sig. ....

(copia della nota di trascrizione della successione allegata sotto la lettera "B")

#### **Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento**

Non sono state riscontrate imprecisioni nell'atto di pignoramento, relativamente alla identificazione catastale dei beni immobili acquistati citati successivamente nel pignoramento, il tutto descritto al Comune di Montefalco al catasto fabbricati Comune di Montefalco Fraz. Fabbri:

Foglio n. 40 particella 120 sub 1 - 178 (graffate) cat. A/4 vani 9 T-1°

Foglio n. 40 particella 120 sub 3 cat. C/6, mq 24 P.T.

Al catasto Terreni Comune di Montefalco Fraz. Fabbri:

Foglio n. 48 particella 119 terreno mq. 390;

Foglio n. 48 particella 52 terreno mq. 7.240;

Foglio n. 48 particella 117 terreno mq. 85, per diritti di piena proprietà pari a 1/2, a favore del Sig.

#### **Imprecisioni catastali**

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, confrontando il tutto con le planimetrie catastali, (date 1964) sono state rilevate delle imprecisioni nella consistenza dell'unità immobiliare abitativa, che si possono riassumere nella presenza di un porticato sul lato Est con corrispondente al piano primo un bagno più grande di quello indicato in planimetria, e relativo terrazzo soprastante detto porticato.

Alcune aperture esterne ed interne risultano spostate o di diversa consistenza.

Pertanto non vi è una perfetta corrispondenza tra la planimetria agli atti e la consistenza planimetrica in uso.

Al momento l'accesso per una misurazione precisa risulta rischiosa per noi operatori ed anche per chi ha permesso l'accesso, a causa dello stato dell'immobile (molto lesionato) e dello sciami sismico che interessa i nostri territori dal 24.08.2016, tuttora in corso.

L'eventuale aggiornamento catastale della planimetria se richiesto espressamente dalla procedura, comporta una introduzione in mappa delle modifiche alla sagoma dell'edificio (il T.M. comprensivo delle spese catastali comporterebbe una spesa di €. 800,00, mentre la nuova scheda catastale d'aggiornamento da introdurre in atti (1 scheda) ha un costo di €. 400,00 oltre alle imposte CNG ed IVA come per legge, oltre ai diritti catastali che oggi è di €. 50,00.

#### **Cronistoria dei passaggi di proprietà**

La proprietà del bene oggetto del presente pignoramento, perviene al Sig. .... per la sua quota di piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , a seguito di apertura di Denuncia di Successione in morte del Sig. .... presentata all'ufficio del registro di Spoleto il 06.06.1995 al

n. 59 vol. 390/994:

beni immobili citati siti nel comune di Montefalco:

NCEU

Foglio n. 40 p.la n. 120 sub. 1 - 178 graffata

Foglio n. 40 p.la n. 120 sub. 3

NCT

Foglio n. 40 p.la n. 119

Foglio n. 48 p.la n. 52

Foglio n. 48 p.la n. 117



Foglio n. 48 p.lla n. 118

- Si segnala rogito Notaio \_\_\_\_\_ in cui la coniuge Sig.ra \_\_\_\_\_ rep. n. 27865 del 03.11.1994 (non trascritto) rinuncia all'eredità del Sig. \_\_\_\_\_
- Si segnala anche che gli eredi non hanno compiuto atti di accettazione dell'eredità del Sig. \_\_\_\_\_

La copia della nota di trascrizione della denuncia di successione sopra citata, oltre che copia della relazione notarile, vengono allegate sotto la lettera "B".

#### **Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile interessato dal presente procedimento esso risulta essere stato realizzato precedentemente al 1967, e non risulta aver subito altri interventi successivi.

Per quanto potuto verificare a causa dello stato dell'immobile confrontando il tutto con le planimetrie catastali agli atti datate 1964, si è rilevata la mancanza di un porticato sul lato retrostante l'ingresso principale e la difformità del bagno visionato ricavato sopra a detto porticato che risulta di fatto più grande del bagno riportato in planimetria catastale.

Anche alcune aperture risultano spostate, chiuse o nuove, sempre rispetto alla planimetria catastale acquisita ed usata come base di confronto, in mancanza di altro documento amministrativo.

Data la vetustà delle opere e delle modifiche apportate (da ritenersi nel complesso antecedenti al 01.09.1967) esse sono da ritenersi di fatto regolari.

Andrebbe comunque aggiornata la consistenza / planimetria catastale.

Il costo di detto aggiornamento è stato preventivato nel capitolo riguardante le difformità catastali.

#### **Formazione dei lotti di vendita**

Vista la consistenza e localizzazione degli immobili il loro sviluppo planimetrico, in considerazione delle possibili richieste del mercato immobiliare attuale, si è provveduto a formare due diversi lotti di vendita, ottenendo pertanto il seguente quadro:

##### **LOTTO A**

Porzione immobiliare abitativa indipendente con corte di terreno su tre lati  
beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

NCEU

Foglio n. 40 p.lla n. 120 sub. 1 - 178 graffata

Foglio n. 40 p.lla n. 120 sub. 3

NCT

Foglio n. 40 p.lla n. 119

##### **LOTTO B**

Terreni agricoli

beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

Foglio n. 48 p.lla n. 52

Foglio n. 48 p.lla n. 117

Foglio n. 48 p.lla n. 118

Pertanto si procederà alla redazione di due fascicoli separati per i due lotti di vendita sopra identificati, così come di seguito illustrato:



## FASCICOLO - LOTTO B

Descrizione ed identificazione catastale del lotto da porre in vendita

Appezamento di terreno agricolo incolto, (vedi documentazione fotografica allegata) sito nel Comune di Montefalco loc. Fabbri, censiti al NCT al Foglio n. 48 p.la n. 52, p.la n. 117, p.la n. 118.

### Relazione di Stima

L'appezzamento di terreno in esame oggi non coltivato si trova nella parte bassa dell'altura ove sorge Montefalco, il tutto nelle vicinanze dell'abitato della loc. di Fabbri.

L'appezzamento di terreno si presenta con una leggera linea di pendenza, confinante su più lato con terreni coltivati a vigneto, avente una giacitura ed orientamento favorevoli ad una coltivazione, oltre che prestarsi all'utilizzo di mezzi agricoli. (vedi documentazione fotografica allegata)

Alla luce delle richieste attuali, si ritiene che per tipologia e disposizione esso sia assorbibile dal mercato.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detto terreno, è quello del mq di superficie, e pertanto si è utilizzato tale valore parametrico, ottenendo il seguente quadro economico:

### Stima del lotto di vendita

Diritti di piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso su appezzamento di terreno censito al NCT al Foglio n. 48 p.la n. 52, p.la n. 117, p.la n. 118., avente complessivamente una superficie catastale di ha 1.19.45.

In considerazione della posizione, della giacitura, e della facilità di coltivazione, si è proceduto alla valutazione del terreno in esame:

### Valutazione economica

Totale delle Superfici catastali

Superficie mq. 11.945 x € 3,00 = € 35.835,00

"Valore totale del compendio immobiliare allo stato attuale € Trentacinquemilaottocentotrentacinque,00 Diconsi Euro /00"

Valore della quota di proprietà vantata dall'esecutato pari ad  $\frac{1}{2}$  € 17.917,50, somma che viene arrotondata ad € 18.000,00.

### Lotto da porre in vendita

Appezamento di terreno sito in Montefalco loc. Fabbri, per una quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , il tutto identificato al NCT di detto Comune al Foglio n. 48 p.la n. 52, p.la n. 117, p.la n. 118, aventi una superficie complessiva di mq 11.945.

"Valore del lotto per diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà allo stato attuale € 18.000,00"

"Diconsi Euro Diciottomila/00"

Confini: - Strada vicinale - tenuta su tre lati.

Quadro riassuntivo delle Trascrizioni pregiudizievoli e delle Iscrizioni da cancellare al momento del passaggio di proprietà

Copia delle visure della conservatoria aggiornate allegato "C"

Proprietà acquisita dall'esecutato a seguito di apertura di Denuncia di Successione in morte del presentata all'ufficio del registro di Spoleto il 06.06.1995 al

n. 59 vol. 390/994:

Comune di Montefalco loc. Fabbri:

Terreni agricoli

Beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

Foglio n. 48 p.la n. 52

Foglio n. 48 p.la n. 117



Foglio n. 48 p.lla n. 118  
Oltre ad altri immobili .....

Elenco sintetico delle iscrizioni da cancellare aggiornate, allegare sotto la lettera "C".

- **Iscrizione - Ipoteca Volontaria - (rinnovazione della precedente originaria n. 490 del 30.09.1989 datata 11.09.2009, Notaio favore della** repertorio n. 168 del 22.09.1989, a

Comune di Montefalco loc. Fabbri:

Terreni agricoli

Beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

Foglio n. 48 p.lla n. 52

Foglio n. 48 p.lla n. 117

Foglio n. 48 p.lla n. 118

Oltre ad altri immobili .....

proprietà pari a 1/1 nei confronti della

(omissis)

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 3541 del 29.11.2013 a favore della Massa dei creditori del Fallimento** - Atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 10.08.2001 rep. 3387/2001 gravante su:

Diritti di proprietà pari ad 1/2 di piena proprietà su immobili siti in Montefalco frazione Fabbri su:

Comune di Montefalco loc. Fabbri:

Terreni agricoli

Beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

Foglio n. 48 p.lla n. 52

Foglio n. 48 p.lla n. 117

Foglio n. 48 p.lla n. 118

Oltre ad altri immobili .....

**Trascrizione - Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili datato 27.04.2016 rep. 1416, Tribunale di Spoleto rep. n. 316/2016 del 25.03.2016 nei confronti del Sig.**

Diritti di proprietà pari ad 1/2 di piena proprietà su immobili siti in Montefalco frazione Fabbri su:

Comune di Montefalco loc. Fabbri:

Terreni agricoli

Beni immobili citati siti nel comune di Montefalco loc. Fabbri:

Foglio n. 48 p.lla n. 52

Foglio n. 48 p.lla n. 117

Foglio n. 48 p.lla n. 118

Oltre ad altri immobili .....

**Documentazione allegata alla presente per il lotto B**

- Copia della comunicazione di inizio operazioni peritali e risultanze della stessa.

**Allegato "A"** - Documentazione fotografica

**Allegato "B"** - Copia della nota di trascrizione della denuncia di successione

**Allegato "C"** - Copia delle visure della conservatoria aggiornate e relazione notarile

**Allegato "D"** - Copia delle visure catastali e relative planimetrie catastali

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto

Spoleto, il 14.03.2017



I.C.T.U.  
Geom. Stefano Lattanzi