



ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E. N. 282 / 2015**

Riunita alla **R.G.E. N. 260 / 2016**

Riunita alla **R.G.E. N. 150 / 2017**

**PROSSIMA UDIENZA : 04 / 10 / 2018**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI**

Procedure Esecutive promosse da:  
**B.C.C. di Spello e Bettona Soc. Cooperativa**  
contro  
[REDACTED]  
\*\*\*\*\*  
**Banca Popolare di Spoleto S.p.A.**  
contro  
[REDACTED]

**LOTTO N. 10 – RIF. R.G.E. N. 260 / 2016**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Geom. SCIMITERNA Carlo

**MAGGIO 2018**

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"  
Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003) viene effettuato per adempimenti ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, la società collegata e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Colloriana - 06049 SPOLETO (PG) - al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

Sede Legale ed Operativa:  
Via Giuseppe Goracci, 38  
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:  
Lungotevere dei Mellini, 10  
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249  
Cell. (+39) 347.5062401  
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com  
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it  
www.studioscimiterna.com

**INDICE ALLEGATI**

**ALLEGATO "1"**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

**ALLEGATO "2"**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio Elaborato Planimetrico e rispettiva Documentazione Fotografica:
  - o LOTTO n. 10 – Rif. Fascicolo 1.

**ALLEGATO "3"**

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti.

**ALLEGATO "4"**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico/Rilievo scala 1:100/200 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare scala 1:1.000/2.000;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
  - o Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
  - o Calcolo Superficie Commerciale Raggiungibile.

**ALLEGATO "5"**

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

**ALLEGATO "6"**

- Copia Atto di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
  - o COMPRAVENDITA Atto REP. 59442/18062 del 26/10/2007 – Notaio GRIFI Marcello in Foligno, TRASCRIZIONE a Spoleto il 09/11/2007 al n. 3973 di Formalità.

**ALLEGATO "7"**

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Montefalco (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto.

**TRIBUNALE DI SPOLETO****“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”****RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO****“ INTEGRAZIONE LIMITATAMENTE AL LOTTO N. 10 “**

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente le Procedure Esecutive **R.G.E. N. 260 / 2016**, e **N. 282 / 2015** ( riunite tra loro )

**promossa da:**

**BANCA POLARE DI SPOLETO S.p.A.**, con sede in Piazza Pianciani, 5 - 06049 Spoleto (PG), P.I.: 01959720549, soggetta a direzione e coordinamento di Banco Desio e della Brianza S.p.A., in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Ill.mo Avv.

BIGERNA Ida, C.F.: BGRDIA58E62L117C del Foro di Spoleto ed elettivamente domiciliata, presso lo studio legale della stessa, in Via Flaminia n. 33, 06049 Spoleto (PG)

**contro:****VISTO**

l'atto di nomina del 30/05/2016, trasmesso come di rito dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel quale il Sottoscritto viene nominato in qualità di

esperto;

**VISTO**

Il Verbale d'Udienza del 06/10/2016, ove il Sottoscritto, presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l'espletamento delle operazioni peritali;

**VISTI ed ACQUISITI**

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alle Procedure Esecutive di cui sopra, per le quali viene fissata l'udienza per il giorno 16/03/2017,

**VISTA**

L'istanza effettuata in data 06/12/2016, ove si vuol mettere a conoscenza il Giudice dell'Esecuzione ed il Creditore Procedente, **circa alcune difformità catastali sostanziali di alcune unità, oltre alla necessità di estendere il pignoramento su altre, a garanzia della vendita di tutti i lotti**, sulla scorta del fatto che, limitatamente a n. 2 unità, non risulta garantito l'accesso (unità già trattate e non facenti parte del presente lotto);

**VISTO**

Il verbale di udienza del giorno 16/03/2017, ove sulla scorta dell'istanza di cui sopra, il GE oltre a riunire la procedura esecutiva principale con ulteriore procedura **RGEN 260/2016** come sopra riportato, autorizza il sottoscritto CTU ad effettuare le operazioni catastali necessarie a sanare le difformità sostanziali riscontrate, limitatamente alle unità segnalate (unità già trattate e non facenti parte del presente lotto), rinviando per l'autorizzazione alle vendite, all'udienza del 23/11/2017;

**VISTA**

L'istanza di proroga presentata dal Sottoscritto, per la quale risulta fissata la data del 10/05/2018, quale ulteriore data di scadenza, peraltro senza precludere il buon andamento della procedura, nei tempi previsti;

**VISTA**

L'ulteriore istanza di proroga presentata dal Sottoscritto, per la quale risulta fissata la data del **01/09/2018**, quale ulteriore data di scadenza, per la presentazione della perizia di cui trattasi e successiva data del **04/10/2018**, quale data della prossima udienza,

**si espone quanto segue:**

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), **veniva** comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutati), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito, espletate le proprie funzioni, per la quasi totalità delle unità immobiliari relative a precedenti procedimenti esecutivi, oltre ad aver effettuato precedenti sopralluoghi necessari all'adempimento dell'incarico nella sua interezza, il giorno **01 / 02 / 2018**, alle ore **14.30** nei luoghi per i quali è causa, ovvero **presso gli immobili** indicati nel presente

Atto di Pignoramento, siti nel Comune di Montefalco, Via Giacomo Leopardi, catastalmente identificati al:

**1** - Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio **28**:

o Part. **1107**, Sub **2** graffata alla

Part. **1112** - unità classificata in cat. **F/3**

o Part. **1107**, Sub **3** graffata alla

Part. **1111** graffata alla

Part. **1113** - unità classificata in cat. **F/3**

o Part. **1107**, Sub **4** graffata alla

Part. **1109** graffata alla

Part. **1110** - unità classificata in cat. **F/3**

o Part. **1107**, Sub **1** graffata alla

Part. **1108** - unità classificata come **BCNC**

**tutti derivati** dall'unità identificata al

C.T al Fg. 28, Part. ex 335 (Ente Urbano, senza intestati)

e rispettivamente al

C.F. al Fg. 28, Part. ex 335 Fabbricato Rurale,

che demolito, al suo posto risulta essere in corso di costruzione un nuovo

fabbricato costituito all'urbano con gli identificativi di cui sopra,

**a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto**, la

rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati

nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione

Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente

Procedimento Esecutivo,

**si dichiarano aperte le operazioni peritali** in prosecuzione a

quelle già precedentemente assolte.

Pertanto, **per gli immobili per i quali è causa, come sopra**

**identificati al punto 1)**, il giorno dell'accesso, in quella medesima

sede, in qualità di esecutato, risulta presente il sig. \_\_\_\_\_ la quale

identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo), **si accede a tutte le unità** di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto delle stesse per le quali è causa, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

**Ricapitolando**, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, **che in questo caso,**

**dopo aver acquisito** i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito, **nonché dopo aver effettuato** anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevate alcune difformità Catastali, come anche emerso dalle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, ovvero tra le quali difformità, limitatamente ad una unità, risultano "diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso" (non facente parte del presente lotto),

**rilevata la destinazione d'uso**, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

**NON SI RITIENE NECESSARIO,**

In conclusione volendo riassumere, lo scrivente C.T.U. durante l'unico

accesso presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

## **PREMESSA**

### **UNITA' DI CUI AL PUNTO 1:**

Intero fabbricato cielo terra sviluppato su n. 3 livelli, di cui un livello interrato, oltre corti pertinenziali annesse, alle rispettive unità immobiliari, sito nel Comune di Montefalco, Via Giacomo Leopardi, costituito da:

- n. 3 unità immobiliari di natura residenziale;
- n. 3 unità destinate a garage (catastralmente facenti parte delle rispettive unità residenziali – correttamente andranno costituiti all'urbano assegnando i rispettivi subalterni);
- oltre parti comuni costituite dalla rampa e corsia dei garages;

Le unità catastralmente risultano derivare da identificativi ad oggi soppressi così come riportati nell'atto di Pignoramento, conformi a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza, censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune,

come di seguito:

- foglio **28**, particella **1107**, sub **2** graffata alla **1112**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **3** graffata alla **1111** e **1113** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **4** graffata alla **1109** e **1110** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **1** graffata alla **1108**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T, **BCNC**, (Bene Comune Non Censibile senza intestati – RAMPA E CORSIA GARAGES).

\*\*\*\*\*

Per tutte le unità sopra identificate, non trattandosi di terreni, la richiesta del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica, si ritiene non necessaria, riscontrando peraltro l'inesistenza di superficie fondiaria che possa giustificare nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, **non esiste nessuna capacità edificatoria residua.**

Inoltre tutte le unità oggetto di stima, risultano ubicate in una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Riguardo invece l'aspetto urbanistico-edilizio, le unità esaminate, risultano autorizzate da titolo abilitativo opportunamente rilasciato, senza evidenziare particolari attività edilizie di trasformazione eseguite nel tempo.

Tuttavia, anche se di semplice interpretazione e ben definito, allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli

abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità Urbanistico**

**Edilizia**, in quanto in fase di sopralluogo, sono emerse delle **difformità**

**che tuttavia possono essere sanate**; assente certificato di agibilità.

Assenza di Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento (in questo caso con gli identificativi oggi soppressi), come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto trattandosi di un FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, risulta l'elaborato planimetrico ma non le planimetrie, in quanto andranno depositate a fine lavori.

\*\*\*\*\*

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti

in vendita attraverso l'individuazione di un unico lotto nomenclato

**“LOTTO n. 10”**, per il quale verrà creato un unico fascioletto

(nomenclato con il n. 1), in quanto trattasi di unità appartenenti allo stesso

fabbricato cielo-terra, IN CORSO DI COSTRUZIONE, avente unità con

caratteristiche simili;

il tutto come riportato di seguito.

**LOTTO n. 10****RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA****UNITA' IMMOBILIARI di cui al punto 1)**

Dopo aver analizzato tutte le unità che compongono l'intero fabbricato e per il quale in premessa, si ipotizza la creazione di un unico lotto, in quanto le singole unità sarebbero difficilmente vendibili, sulla scorta del fatto che le parti comuni comunque sono imputabili in quota proporzionale rispettivamente alle stesse, rendendo difficile ipotizzare tanti eventuali acquirenti, quante sono le unità residenziali di cui trattasi. risulta quanto segue:

dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per l'intero e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. Allegato "5" - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare - schema Ventennale);

quindi trattasi di beni siti nel Comune di Montefalco, via Giacomo Leopardi e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**• INTERO FABBRICATO:**

Destinato al Mercato Residenziale, sviluppato al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, catastalmente classificato in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di appartenenza.

**Organismo Edilizio attualmente in Corso di Costruzione,**

**pertanto libero da eventuali occupanti**, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **1107**, sub **2** graffata alla **1112**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **3** graffata alla **1111** e **1113** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **4** graffata alla **1109** e **1110** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **1** graffata alla **1108**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T, **BCNC**, (Bene Comune Non Censibile senza intestati – RAMPA E CORSIA GARAGES).

**PROPRIETA':**

in ragione dell'intera proprietà (piena proprietà per una quota pari ad 1/1).

**PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:**

L'intero fabbricato appartiene ad un contesto urbanizzato di ben più ampie dimensioni, ovvero appartiene ad un'area sita nelle immediate vicinanze delle mura urbane dell'ambito di Montefalco, posto lungo strada in via Giacomo Leopardi.

Nella fattispecie, trattasi di fabbricato trifamiliare cielo-terra, costituito da tre unità destinate al residenziale, dotate di garages e fondi posti al piano primo sottostrada;

pertanto ognuna disposta su tre livelli, dotata di corte pertinenziale esclusiva; unità indipendenti tra loro, oltre tuttavia quota proporzionale sulle parti comuni (superficie scoperta destinata a rampa di accesso ai garages, oltre corsia);

ASCENSORE NON PREVISTO.

Inoltre appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, le unità di cui trattasi insieme all'intero fabbricato, ricadono in una zona di PRG classificata e nomenclata zona **"B1" - ZONE PER INSEDIAMENTI**

**RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE;**

Fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii (vincolo per edifici dichiarati di interesse storico-artistico), bensì vincolato ai sensi della L. 1497/39 e ss.mm.ii, in quanto la zona di ubicazione ricade in località dichiarata di notevole interesse pubblico, sulla scorta del D.M. 29/01/1963. Tale vincolo paesaggistico di norma viene apposto mediante provvedimento dell'Autorità competente ovvero Soprintendenza per i Beni

Ambientali e Architettonici).

Assente capacità edificatoria residua, che giustifichi nuove edificazioni e/o aumenti di volume; allo stato di fatto il fabbricato di cui trattasi, risulta essere stato autorizzato con permesso di costruire rilasciato nel 2008, tale da provarne la preesistenza; assenti altri titoli abilitativi successivi all'originario, rilasciati nel tempo, tali da giustificare ulteriori attività edilizie di trasformazione.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, **risulta essere di semplice interpretazione**, tuttavia allo stato di fatto, si può asseverare, che ad oggi, sulla scorta del titolo abilitativo rilasciato, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**.

Infatti, nonostante il fabbricato in progetto, risulti essere in corso di costruzione, mostra comunque delle difformità; nella fattispecie, oltre al titolo abilitativo che risulta scaduto, si evidenzia:

- Altimetria dei muretti esterni di contenimento, difformi al titolo abilitativo ad oggi depositato agli atti degli uffici preposti; infatti in fase di progettazione, non fu previsto il profilo trasversale del terreno necessario ad evidenziare l'effettiva pendenza dello stesso, che nella realtà avrebbe inciso sul calcolo dei volumi, mediante l'individuazione di scavi e riporti.

- Ampliamento del piano interrato non previsto; in progetto si evidenziano delle intercapedini tecniche non accessibili, tali da non partecipare al calcolo dei volumi.

- Elementi di attacco tra le unità in costruzione; in progetto sono previste delle terrazze, che in parte risultano sostituite da tettoie a falda

non autorizzate;

Si riporta a stralcio (rif. **Allegato "3"**), il titolo abilitativo del fabbricato, acquisito presso gli uffici preposti. Pertanto segue:

- o **Permesso di Costruire n. 46 del 26/06/2009**, per "REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE";

Pertanto, anche se presente il titolo abilitativo sopra riportato che giustifichi la stessa preesistenza, allo stato di fatto lo stesso risulta essere scaduto – Assente fine lavori, Agibilità e quant'altro.

Oneri di Urbanizzazione e Costi di Costruzione previsti (Bucalossi), non pagati.

**CONCLUSIONI:**

- o Difformità Urbanistico Edilizia;

**Stato di Fatto SANABILE.**

Assenti Condoni ai sensi della L. 47/85 e successivi.

Tutte le unità oggetto di stima, risultano far parte di un fabbricato trifamiliare con unità sviluppate cielo-terra indipendenti con accesso autonomo.

L'unità "tipo" si sviluppa come segue:

- al piano primo sottostrada presente unità accessoria e comune;
- al piano terra, "zona giorno",
- al piano primo "zona notte".

I livelli di piano sono collegati da scala interna esclusiva.

Inoltre, l'intero fabbricato, risulta essere realizzato su struttura portante in cemento armato, fondazioni ordinarie continue tipiche della zona, solai intermedi e di copertura, in laterocemento, con soprastante manto in

elementi laterizi, tamponatura in blocchi laterizi e rispettivo cappotto termo-isolante, opportunamente rasato con intonaco al civile non tinteggiato, sporto di gronda in zampini in legno e pannelle, elementi di attacco realizzati mediante solaio di copertura a capanna, con travi in legno e pannelle, marciapiedi in calcestruzzo armato lasciati allo stato grezzo, lattoneria in rame, nel complesso, risultato di un attento intervento ben integrato con il contesto circostante, tuttavia ad oggi in corso di costruzione con le rispettive corti esterne senza alcun tipo di sistemazione.

Mentre all'interno le singole unità, con accesso pedonale indipendente, risultano essere lasciate completamente allo stato grezzo, eccezion fatta dei divisori che risultano realizzati in elementi forati senza intonaco. Assenti le rispettive schermature degli impianti, nello specifico risulta:

**Unità "Tipo"**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo collegati da un corpo scala, con accesso unico ed indipendente.

Al Piano Primo Sottostrada, costituita da Garage (da costituire all'urbano con un subalterno a parte), Cantina/Rip. (altezza interna utile e costante h=mt. 2,40), oltre rampa e corsia garages comuni.

Al Piano Terra costituita da Ingresso, Pranzo/Soggiorno, Cucina, Bagno, (altezza interna utile e costante h=mt. 2,70) e rispettiva corte esclusiva.

Al Piano primo costituita da Disimpegno, Studio, Letto, Letto, Bagno e n. 2 terrazzi (altezza interna utile e costante h=mt. 2,70).

Impianti predisposti per essere completamente autonomi.

**Stato Manutentivo: IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità trattate appena sopra descritte, risultano ricadere in una zona **dotata** dei servizi previsti

da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito**

**riportate:**

- o **Ipoteca Volontaria**, a garanzia di concessione mutuo, Atto Rep. n. 60858/19032 del 06/07/2010 a rogito del Notaio GRIFI Marcello in Foligno, **Iscrizione** del 12/07/2010 al n. **736** di formalità;
- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1625/8015 del 15/12/2015 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 21/12/2015 al n. **611** di formalità.
- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1764/8016 del 08/04/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 12/04/2016 al n. **170** di formalità.
- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n.

116 del 10/10/2016 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del  
02/11/2016 al n. **3443** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **15/05/2018** presso  
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **22/11/2016**,  
**non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**,  
eccezion fatta di altre formalità riguardanti altri immobili non oggetto del  
presente lotto, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al  
presente procedimento.

**Tuttavia,**

**per il fabbricato in corso di costruzione  
di cui trattasi, è possibile la stipula di eventuali Preliminari di  
Compravendita con soggetti terzi.**

Presente Causa in corso, come da verifiche effettuate presso gli uffici del  
Tribunale di Spoleto. Nella fattispecie risulta un Contenzioso Civile, C.C.  
RGN 222 / 2017, che tuttavia non riguarda l'immobile di cui trattasi.

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani  
compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa  
come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere  
determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo  
esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata  
da un coefficiente correttivo.

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al  
relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni,

sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Raggiagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **35% (y)**, equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[S_L(\text{Superficie Lorda}) = S_N(\text{Superficie Netta}) \times 1,35(\text{moltiplicatore})]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc.,

OLTRE IN QUESTO CASO SPECIFICO,

moltiplicato per **ulteriore Coefficiente di Raggiaglio relativo allo Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.)**, ottenendo così, la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

**CRITERIO DI STIMA - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati

dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2017, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi I Trimestre 2018, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed accessori (**in questo caso per fabbricati di nuova costruzione**), si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.100,00/mq. ed euro 1.400,00/mq. Importi che adeguati al mercato delle vendite coattive con riduzione del 20% -25%, risultano oscillanti tra euro 825,00/mq. ed euro 1.050,00/mq.

A tal proposito, per il fabbricato in esame, **visto l'attuale stato di avanzamento lavori**, considerate le caratteristiche intrinseche con

particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 825,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito (**si rinvia al relativo**

**Allegato "4")**.

Pertanto, **il valore attribuibile ai beni di cui al**

**"Lotto n. 10"**,

può così esprimersi:

**Organismo Edilizio attualmente in Corso di Costruzione,**

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco,

- foglio **28**, particella **1107**, sub **2** graffata alla **1112**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **3** graffata alla **1111** e **1113** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **4** graffata alla **1109** e **1110** sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T-1, categoria **F/3** (IN CORSO DI COSTRUZIONE) – senza rendita;

- foglio **28**, particella **1107**, sub **1** graffata alla **1108**, sita in Via Giacomo Leopardi, Comune di Montefalco, PS1-T, **BCNC**, (Bene Comune Non

Censibile senza intestati – RAMPA E CORSIA GARAGES).

Sup. Commerciale Raggiagliata Complessiva = mq. 247,66

segue

Mq. 247,66 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 825,00 (euro/mq.) =

= euro 204.319,50

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità in argomento, possa valutarsi in:

**“Lotto n. 10”: euro 204.000,00**

(euroduecentoquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

**ALLO STATO DI FATTO, AI VALORI COME SOPRA  
DETERMINATI, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI  
DETRAZIONI:**

- Riattivazione procedura amministrativa, urbanistica-edilizia per rinnovo permesso di costruire (PdC), variante ed accertamento di conformità necessario per sanare le difformità riscontrate, fino al rilascio dell'agibilità:

**euro 6.000,00**, oltre oblazione;

- Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costi di Costruzione;

**euro 14.000,00 circa** (vedere prospetto allegato al PdC);

\*\*\*\*\*

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di :

- n. 22 pagine;

- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 18 fotografie a colori.

Spoletto, li 15/05/2018

Geom. SCIMITTERNA Carlo

