

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Promossa

Contro

R.G.E. N. 47/2012

Giudice dell'Esecuzione Dr Roberto Laudenzi

RAPPORTO DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato

Geom. Franco De Angelis

Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 1319, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di P.zza D'Armi 2, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'Udienza del 10-12-2012 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici. Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica, verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo.

Successivamente, in data 23-01-2013, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, per eseguire i necessari rilievi, all'incontro nessuno era presente, per cui nell'impossibilità di accedere all'immobile, sospendevo le operazioni peritali, di tale circostanza portavo a conoscenza della S.V.

Con successiva ordinanza, emessa dalla S.V. in data 02-02-2013, venivo autorizzato ad avvalermi della forza pubblica e di personale specializzato per consentire l'accesso all'interno dell'immobile.

Con comunicazione raccomandata A.R. del 04-02-2013 invitavo le parti a presentarsi al sopralluogo che avrei eseguito in data 20-02-2013, avvertendo che in caso di impossibilità di accedere agli immobili, avrei dato seguito all'ordinanza del G.I.

Pur non avendo fatto ritorno la ricevuta di ritorno della lettera raccomandata indirizzata al Sig. Petruccioli Pietro, in data 18-02-2013 sono stato contattato dallo stesso il quale mi invitava a posticipare l'appuntamento al giorno 25-02-2013 delle ore 15,00 causa precedenti impegni non li permettevano di essere presente.

Al sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento immobiliare presente il Sig.

..... esegui i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, in data 23-01-2013 facevo richiesta al Comune di Montefalco della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei fabbricati e del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

Inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare e svolte alcune indagini di mercato lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli :

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRATICHE EDILIZIE ED ACCERTAMENTI DELLA REGOLARITA' URBANISTICA
6. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà

Unità immobiliari poste tutte in **Comune di Montefalco PG** ;

Loc. Pietrauta composta da:

- 1.1 **Fabbricato di abitazione**; individuata al N.C.E.U. al **Foglio 20, Particella 91 sub\4, P. T-1**, Categoria A\8, Classe 1, Vani 11,5, Rendita €. 1.009,67 ;
- 1.2 **Corte**; terreni circostanti il fabbricato di cui al punto 1.1 , riportati al N.C.T. al **Foglio 20** ;
 - **Particella 91** (Ente urbano) della superficie di Mq. 1.500;
 - **Particella 347** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 415, Rd. €. 2,52, Ra.€. 1,07;
 - **Particella 348** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 80, Rd. € 0,49, Ra. €. 0,21;
 - **Particella 397** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 15, Rd. €.0,09, Ra.€. 0,04;

Loc. Ponticelli composta da:

- 1.3 **Terreni** di varia natura agricola, con soprastante **fabbricato rurale** riportati al N.C.T. al **Foglio 10** ;

- **Particella 56 porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 300, Rd. €. 1,08, Ra. €.1,0
porz. AB (Fabbricato Rurale) di Mq. 70;
- **Particella 57** (Uliveto) , Classe 3, di Mq. 1.220, Rd. €. 2,96, Ra. €. 0,95;
- **Particella 58 Porz. AA** (Uliveto), Classe 3, di Mq. 1.000, Rd. €. 2,43,Ra. €. 0,77
Porz. AB (Vigneto), Classe 2, di Mq. 1.210, Rd. € 7,34, Ra. €. 5,94;
- **Particella 59 Porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 8.600, Rd. €. 29,23, Ra. €. 28,87
Porz. AB (Sem. Arb.), Classe 3, di Mq. 4.60, Rd. €. 1,79, Ra. €. 2,02;
- **Particella 62 Porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 2.800, Rd.€. 9,52, Ra. €. 9,40
Porz. AB (Seminat), Classe 4, di Mq. 2.50, Rd.€. 0,73, Ra.€. 1,03;
- **Particella 233** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 6.500, Rd. €. 22,09, Ra. €. 21,82;

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1. Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale **punto 1.1 e 1.2, (LOTTO A)** è collocato in Loc. Pietrauta, località che dista dal centro do Montefalco circa 3 Km. è composto da fabbricato ad uso residenziale, disimpegnato su due livelli di cui uno al piano terra adibito a zona giorno e piano primo adibito a zona notte. (V. foto n. 1/a,2/a,3/a,4/a,5/a).

Il **piano terra** è costituito da un ampio soggiorno mq. 82,20, sala da pranzo, mq. 21,00, cucina, mq. 17,00 disimpegno, mq. 7,90, lavanderia, mq. 8,10, w.c., mq. 4,10 e ufficio, mq. 17,80; (V. foto n. 6/a,7/a,8/a,9/a,10/a e planimetria catastale).

Il **piano primo**, accessibile sia da una scala interna che da una esterna, è costituito da un disimpegno, mq. 17,75, tre camere da letto rispettivamente di Mq. 15,32, mq. 11,68, mq. 26,30 e tre bagni comunicanti con le camere da letto , rispettivamente di mq. 6,30, mq. 4,55, mq. 16,23. (V. foto n. 11/a,12/a,13/a,14/a e planimetria catastale)

La corte circostante il fabbricato, ha superficie complessiva di Mq. 1.930 (Particelle 91- 397-347) è adibita parte a giardino e parte a parcheggio, (V. foto n. 15/a) il fronte strada è completamente recintato con muretto in muratura di pietrame e soprastante ringhiera metallica, (V. foto n. 16/a,17/a) mentre mq. 80 di terreno, esterni alla recinzione (Particella 348) sono adibiti a deposito. (V. foto n.18/a)

La destinazione urbanistica dei i terreni sopra elencati è:

- **mq. 810 circa Zona B\1 Residenziale di completamento e ristrutturazione**, in cui sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, nonché nuove costruzioni con indice di edificabilità di mc.

1\mq, con intervento edilizio diretto, Part. 91\parte, 347\parte, 397\parte; (V. elaborato grafico scala 1:200 individuata con colorazione arancione)

Mq. 1.000 circa Zona D\1 Produttive destinate all'Artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli , in cui è consentita l'edificazione di insediamenti per attività prevalentemente artigianale, per attività relative a piccola industria ed alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, sono comunque esclusi gli insediamenti nocivi, con indice di copertura non superiore allo 0,60 della superficie fondiaria del lotto e comunque l'utilizzazione è subordinata all'approvazione di piani attuativi che dovranno interessare la sistemazione urbanistica dell'intero comparto, Part. 91\parte, 347\parte, 348 ; (V. elaborato grafico scala 1:200 individuata con colorazione viola

Mq. 210 circa Zona di Rispetto Stradale “ Inedificabilità assoluta”, esclusi i casi di abitazioni esistenti alla data di adozione del I Strumento Urbanistico Comunale in cui è possibile intervenire ai sensi della L.R. n 53\74, Part. 347\parte, 397\parte; (V. elaborato grafico scala 1:200, individuata con colorazione verde)

Su parte della corte, lungo il confine di proprietà in aderenza ad altre costruzioni, (V. foto n. 20/a, 25/a) sono stati edificati senza autorizzazione edilizia dei fabbricati ad un solo piano, costruiti parte in muratura e parte in legno, aventi varie destinazioni quali abitazione, magazzini, tettoie aperte e altri senza destinazione, in quanto in costruzione. Complessivamente sviluppano una superficie lorda di Mq. 198,25, pari ad un Volume di Mc. 616,0, (V. foto n. 19/a,20/a,21/a, 22/a,23/a,24/a ed elaborato grafico scala 1:200 con tratteggio rosso) in quanto edificati parte su terreno classificato come **Inedificabile**, (Zona di rispetto Stradale) e parte sul terreno destinato alle zone **produttive D\1** , (Zona destinata all'artigianato e piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli) in quanto non sanabili ai sensi della L. 47\85 e 724\94, dovranno essere demolite.

Confinante: via pubblica per più lati, i, salvo altri.

Il compendio immobiliare di cui alla identificazione Catastale **1.3. (LOTTO B)** è collocato in loc. Ponticelli, zona collinare che dista circa Km. 5 dal centro di Montefalco, ed è composto da terreni agricoli di varia natura, della superficie complessiva di Ha. 2.24.10, individuati al N.C.T. al Foglio 10, Part. lle 56, 57, 58, 59, 62 e 233, se pur catastalmente la maggior parte della superficie è di qualità **vigneto**, in realtà risultano essere di qualità **pascolo**. (V. foto n.1/b)

La destinazione urbanistica dei terreni sopra elencati è **Zona “E1” di particolare interesse agricolo** , in cui è consentito quanto dettato al titolo III Capo II “ norme per il territorio agricolo” ai sensi della L.R. n. 11\2005 e s.m.i.

Inoltre si è accertata l'esistenza di un fabbricato in costruzione, del quale sono state realizzate le sole struttura murarie in elevazione del piano interrato (V. foto n. 2/b,3/b,4/b,5/b ed elaborato grafico) quanto accertato è completamente difforme a quanto autorizzato, il fabbricato costruito in pianta sviluppa una superficie di Mq. 280, misura di gran lunga superiore a quanto autorizzato Mq. 92,46, pertanto la superficie eccedente di Mq. 187,54 non potendo essere sanata ai sensi della L.47\85 e 724\94 , dovrà essere demolita.

Confinante: Fedeli, Cingolani, Lunelli, salvo altri.

3 STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del 01-Settembre- 1992 il terreno censito con le particelle n. 91,347, 348, 397 del Foglio 20 del Catasto Terreni del Comune di Montefalco e la particella n 91 sub\4 del foglio 20 del catasto fabbricati del detto comune erano di proprietà dei Sigg :

- _____, per diritti di 1\2;
- _____, per diritti di 1\2;

Alla data del 01-Settembre- 1992 il terreno censito con le particelle n. 56-57-58-59-62-233 del foglio 10 del catasto terreni del Comune di Montefalco era di proprietà del Sig.

In Virtù di Denuncia di successione in morte del Sig. _____ è apertasi in data 20-giugno-1966 (Den. N. 80 Vol. n. 517 Ufficio del Registro di Foligno in data 20-Dicembre-1966, tutte le particelle sopra elencate passarono di proprietà della signora:

-

Con atto di donazione a rogito del Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 4-gennaio-2001 Rep. 32.852, trascritto a Spoleto il 18-gennaio-2001 al n. 144 di formalità, passarono di proprietà dei signori:

- _____ per diritti di 1\2;
- _____ per diritti di 1\2

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 4-gennaio-2001 Rep. 32.852 trascritto a Spoleto il 15-gennaio-2001 al 145 di formalità passarono di proprietà del sig. _____ **attuale proprietario**

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni: NESSUNA

4.1.2 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa: NESSUNA

4.1.3 Gli immobili descritti ai punti 1.1. e 1.2. risultano essere occupati dalla Sig.ra _____ (madre del Sig. _____) a titolo gratuito, come riferito dal Sig. _____ .

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 ISCRIZIONI

Che gravano su le seguenti unità immobiliari; Comune di Montefalco N.C.E.U. Foglio 20 Part. 91 sub\4 ed al N.C.T. Foglio 20 Particelle 91, 347, 348, 397

- **N 875 di Formalità del 20-06-2007** Conservatoria RR. II. di Spoleto **Ipoteca** a favore della “ _____ ” ed a carico del Sig. _____ , per Euro 900.000,00. (Novecentomila \00) come da rogito Notaio Boemi Giuseppe di Foligno il 14-06-2007 rep. 45.933\9850 a garanzia di mutuo di €. 600.000,00 durata 15 anni.
- **N 539 di Formalità del 30-04-2008** Conservatoria di Spoleto **Ipoteca Legale** di €. 61.845,52 (Sessantumunomilaottocentoquarantacinque\52) a favore “ _____ ” ed a carico il Sig. _____ o a garanzia della somma di €. 30.922,76 (Trentamila novecentoventiduemila\76).
- **n. 1463 di Formalità del 09-12-2008** Conservatoria di Spoleto **Ipoteca Legale** di €. 192.342,08 (Centonovantaduemilatrecentoquarantadue\08) a favore di “ Equitalia di Perugia S.P.A.” ed a carico del Sig. _____ a garanzia della somma di €. 96.171,04 (Novantaseimilacentosettantuno\04)
- **N. 454 di Formalità del 21-06-2011** Conservatoria di Spoleto **Ipoteca** a favore della “ _____ ” ed a carico del Sig. _____ per €. 585.000,00 (Cinquecentoottantacinque\00) come da rogito del Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 14-

06-2011 Rep. 52.180\13.928\ a garanzia di un mutuo di €. 390.000,00 (Trecentonovantamil\00) durata anni 15.

Che gravano sulle seguenti unità Immobiliari, Comune di Montefalco N.C.T. Foglio 10 Particelle 56, 57, 58, 59, 62, 233

- **N 757 di Formalità del 08-07-2009** Conservatoria di Spoleto **Ipoteca** a favore della “ Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a.” ed a carico del Sig. _____ per €. 585.000,00 (Cinquecentoottantacinque\00) come da Rogito del Notaio Boemi Giuseppe di Foligno del 06-07-2009 Rep. 49.282\11943 a garanzia di un mutuo di €. 390.000,00 (Trecentonovantamila\00) durata anni 15.

4.3.1. TRASCRIZIONI Su tutte le unità immobiliari sopra elencate

- **N. 2086 del 26-06-2012** Conservatoria di Spoleto a **Pignoramento Immobiliare** per una somma pari a Euro 25.169,78 oltre alle spese legali successive occorrenti ed interessi successivi favore della società

5 PRATICHE EDILIZIE ED ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata e BB.AA. del Comune di Montefalco, si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, sono:

Per il fabbricato di abitazione descritto al punto 2.1. (LOTTO A)

- **Concessione Edilizia n. 152 del 29.09.1999 Pratica Edilizia n. 188\1999 Prot. 4276** rilasciata alla Sig.ra _____ , per eseguire attività edilizia per la Ristrutturazione, Demolizione e ricostruzione per la riparazione dei danni conseguenti il sisma del 29-09-1977 e di miglioramento sismico;
- **Concessione edilizia in variante alla n. 152\99 , n. 136 del 12-11-2001**, rilasciata al Sig. _____ avente per oggetto cambio di destinazione d'uso al piano terra;
- **Fine lavori e dichiarazione di conformità del 28-12-2001** a firma del direttore dei Lavori Geometra _____

Quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie, corrisponde sia alle planimetrie di u.i. che allo stato attuale dei luoghi.

Per i fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo, per i motivi sopra esposti , dovranno essere demoliti ed il costo necessario per realizzare ciò è quantificabili in circa. € . 16.500,00 (Euro sedicimila\00)

Fabbricato in corso di costruzione descritto al punto 2.2. (LOTTO B)

Concessione Edilizia n. 39 del 03.Giugno. 2009, Pratica Edilizia n. 178 \2008, rilasciata a _____ per eseguire attività edilizia alla demolizione e ricostruzione di fabbricato di civile abitazione con annesso ampliamento ai sensi del'art. 35 della Legge Regionale 11\2005; l'opera dovrà essere completata entro quattro anni dal rilascio, pertanto entro il 03.06.2013, decorso tale termine, il permesso a costruire decade di diritto per la parte non eseguita; la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio disimpegnato su tre livelli, comunicanti tra di loro con scala interna di cui al :

- Piano interrato da adibire a fondi per complessivi mq. 92,46 lordi e Mc. 262,20;
- Piano terra da adibire ad abitazione per complessivi mq. 92,46 lordi e Mc. 271,40;
- Piano primo da adibire ad abitazione per complessivi mq. 49,65 e Mc. 148,95lordi

Come già riferito, la costruzione realizzata è di più ampie dimensione rispetto a quanto autorizzato e non essendo possibile richiedere sanatorie edilizie ai sensi delle leggi n. 47\85 e n. 724\94, la parte eccedente dovrà essere demolite ed il costo per realizzare ciò è quantificabile in circa € . 7.000,00. (Euro Settemila\00)

Inoltre si è accertato che il contributo di costruzione dovuto per il rilascio del Permesso a Costruire, somma da pagarsi ratealmente, in parte non è stata pagata come risulta dalla nota rilasciata dal Comune di Montefalco

- Iscritto a Ruolo per rate scadute	€ . 1.413,05
- Rate scadute più interessi da Iscrivere a ruolo	€ . 3.507,50
Somma	€ . 4.920,55
- Rata da pagare con scadenza 03.06.2013	€ . 1.396,44
- Rata da pagare con scadenza 03.08.2013	€ . 598,47
Totale	€ . 6.915,46

6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO "A"

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
Piano terra				
Ingresso – soggiorno	82,20	1	82,20	Buono
Sala pranzo	21,00	1	21,00	Buono
Cucina	17,00	1	17,00	Buono
ufficio	17,80	1	17,80	Buono
Antibagno – bagno	12,00	1	12,00	Buono
Lavanderia	8,10	1	8,10	Buono
Piano Primo				
Ballatoio + Disimpegno	15,00	1	15,00	Buono
Letto	15,32	1	15,32	Buono
Letto	11,68	1	11,68	Buono
Letto	26,30	1	26,30	Buono
Bagno	16,23	1	16,23	Buono
Bagno	4,55	1	4,55	Buono
bagno	6,30	1	6,30	Buono
Superfici pareti portanti interne e perimetrali p.t e p.1	88,00	1	88,00	
Area residua destinata a corte	1.700,00	0,10	170,00	
Superficie commerciale totale			511,48	

Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile lotto A

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni	muratura
Solai di piano e copertura	legno
Manto di copertura	in coppi vecchi
Canali di gronda e discendenti	in rame

Componenti Edilizie

infissi esterni finestre	persiane in legno
infissi interni finestre	legno
porte interne	in legno laccate
pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate le pareti dei bagni e cucina maiolicate
pareti esterne	muratura di pietrame a faccia vista
pavimenti	cotto antichizzato

Caratteristiche impianti

elettrico	sottotraccia funzionante
idrico	funzionante
termico	gas autonomo a termosifone funzionante

LOTTO "B"

Come già riferito al capitolo 1.3 (identificazione catastale) ed al capitolo 2.2. (descrizione degli immobili) il compendio immobiliare è composto da terreni agricoli di varia natura, della superficie complessiva di Ha. 2.24.10, Rd. €. 77,17, Ra. €. 71,81 con soprastante costruendo fabbricato in C.A., del quale sono state realizzate le sole opere di fondazioni e la muratura in elevazione in C.A. del solo piano interrato.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Fonti di informazione

Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “ sintetico comparativo “ cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto secondo il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite. Il parametro tecnico cui la stima è riferita, è il metro quadrato (Mq.) di superficie, al lordo delle murature (superficie commerciale).

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico nel quale è stata omessa la particolareggiata esposizione, per ragione di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia
- Conservatoria dei RR.II. di Spoleto
- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICIE

Compendio immobiliare Lotto A

Superficie Commerciale Mq. 511,48 x € 950,00 = valore complessivo
comprendente l'are antistante il fabbricato ad uso corte di Mq. 1.930 **€. 485.906,00**
Superficie terreno esterno alla recinzione Zona D\I Artigianale Mq. 80 € 50,00, **€. 4.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per lavori di demolizione opere abusive : **€. - 16.500,00**
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€. 0**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di Fatto in cui si trova **€. 473.406,00**

ARROTONDAMENTO **€. 473.000,00**

Diconsi Euro Quattrocentosettantremila\00

Immobile Lotto B**Composto da:**

Terreno agricolo di varia natura di complessivi	Mq. 22.410,00 x €. 1,90 =	€. 42.579,00
Valore potenzialità edificatoria, Mc. fuori terra	Mc. 442,00 x €. 70,00 =	€. 30.940,00
Valore delle opere edili già realizzate		€. 33.000,00

Adeguamento e correzione della stima

Spese per lavori di demolizione opere abusive		€. -7.000,00
Detrazioni per servitù ed altre limitazione d'uso ad oggi		€.
Spese tecniche e regolarizzazione urbanistica		€. - 6.915,46
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		€. 92.603,54
ARROTONDAMENTO		€. 92.500,00

Diconsi Euro Novantaduemilacinquecento\00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 15-04-2013

IL C.T.U.

Geom. FRANCO DE ANGELIS

Allegati :

Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali;

Verbale incontro

Elaborato grafico scala 1:200 lotto A e scala 1:100 lotto B

Documentazione fotografica lotto A e B

Certificato di destinazione urbanistica

Copia Permessi a Costruire con relativi elaborati grafici allegati lotto A e B

Visure e planimetrie catastali

LOTTO A
COMUNE DI MONTEFALCO
Loc. Pietrauta

Piena proprietà

Fabbricato isolato ad uso residenziale, disimpegnato su due livelli di cui uno al piano terra adibito a zona giorno e piano primo adibito a zona notte, vi si accede dalla via pubblica da un ingresso pedonale e da un ingresso carrabile.

Il **piano terra** è costituito da un ampio soggiorno, mq. 82,20 sala da pranzo, mq. 21,00, cucina, mq. 17,00 disimpegno, mq. 7,90, lavanderia, mq. 8,10, w.c., mq. 4,10 e ufficio, mq. 17,80

Il **piano primo**, accessibile sia da una scala interna che da una esterna, è costituito da un disimpegno, mq. 17,75, tre camere da letto rispettivamente di Mq. 15,32, mq. 11,68, mq. 26,30 e tre bagni comunicanti con le camere da letto, rispettivamente di mq. 6,30, mq. 4,55, mq. 16,23.

La corte circostante il fabbricato, ha superficie complessiva di Mq. 1.930 è adibita parte a giardino e parte a parcheggio, il fronte strada è completamente recintato con muretto in muratura di pietrame e soprastante ringhiera metallica, mentre mq. 80 di terreno, esterni alla recinzione sono adibiti a deposito.

Confinante: via pubblica per più lati, _____, salvo altri.

Riportato al N.C.E.U

Fabbricato di abitazione, Foglio 20, Particella 91 sub\4, P. T-1, Categoria A\8, Classe 1, Vani 11,5, Rendita €. 1.009,67 ;

Riportato al N.C.T.

Corte; terreni circostanti il fabbricato di abitazione al **Foglio 20** ;

- **Particella 91** (Ente urbano) della superficie di Mq. 1.500;
- **Particella 347** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 415, Rd. €. 2,52, Ra.€. 1,07;
- **Particella 348** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 80, Rd. €. 0,49, Ra. €. 0,21;
- **Particella 397** (Uliveto), Classe 1, di Mq. 15, Rd. €.0,09, Ra.€.

PREZZO A BASE D'ASTA € 473.000,00

Diconsi Euro Quattrocentosettantatremila

Il C.T.U.

Geom. Franco De Angelis

LOTTO B
COMUNE DI MONTEFALCO
Loc. Ponticelli

Piena Proprietà

Terreni di natura agricola, collocati in zona collinare con destinazione urbanistica **Zona E1 di particolare interesse agricolo**, con soprastante **costruendo fabbricato di abitazione** per una superficie complessiva di Ha 2.24.10, se pur catastalmente la maggior parte della superficie è di qualità vigneto, in realtà risultano essere di qualità pascolo.

Confinante:

Riportato al N.C.T. al Foglio 10

- Particella 56 porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 300, Rd. €. 1,08, Ra. €.1,01
porz. AB (Fabbricato Rurale) di Mq. 70;
- Particella 57** (Uliveto) , Classe 3, di Mq. 1.220, Rd. €. 2,96, Ra. €. 0,95;
- Particella 58 Porz. AA** (Uliveto), Classe 3, di Mq. 1.000, Rd. €. 2,43, Ra. €. 0,77
Porz. AB (Vigneto), Classe 2, di Mq. 1.210, Rd. € 7,34, Ra. €. 5,94;
- Particella 59 Porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 8.600, Rd. €. 29,23, Ra. €. 28,87
Porz. AB (Sem. Arb.), Classe 3, di Mq. 4.60, Rd. €. 1,79, Ra. €. 2,02;
- Particella 62 Porz. AA** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 2.800, Rd.€. 9,52, Ra. €. 9,40
Porz. AB (Seminat), Classe 4, di Mq. 2.50, Rd.€. 0,73, Ra.€. 1,03;
- Particella 233** (Vigneto), Classe 3, di Mq. 6.500, Rd. €. 22,09, Ra. €. 21,82;

PREZZO A BASE D'ASTA €. 92.500,00
Diconsi Euro Novantaduemilacinquecento\00

Il C.T.U.
Geom. Franco De Angelis

STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
Tel. e fax 0743-234055

TRIBUNALE DI SPOLETO

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Contro

R.G.E. N.47\2012

Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI

Tecnico incaricato

Geom. Franco De Angelis

Richiamato in data 17 Novembre 2016 dal G.E. del Tribunale di Spoleto Dr. Simone Salcerini , al sottoscritto veniva conferito il seguente supplemento d'incarico:

“ previa acquisizione di copia dell'atto di donazione della donante Urbani ed eventuale accesso al Catasto accerti il Ctu se l'abitazione A\8 pignorata attualmente distinta alla particella 91 Sub 4, abbia corrispondenza o meno con i sub 2 e 3 di cui al citato atto di donazione e accerti se sia stato trascritto o meno il diritto di abitazione di cui trattasi .”

Relazione Peritale

In relazione alla rispondenza tra la particella 91 sub 4, categoria A\8 con le particelle 91 sub 2 e sub 3, si è accertato che:

- le particelle **91 sub 2** , categoria C\2, classe 1, consistenza mq.156, rendita catastale €. 201,42 e **91 sub. 3**, categoria A\3, classe 1, consistenza vani 6, rendita catastale €. 303,68, catastalmente sono state costituite in data 15-12-2000 con protocollo n. 214374;
- a seguito a dei lavori di ristrutturazione, miglioramento sismico e cambio di destinazione d'uso, le particelle **91 sub 2 e 91 sub 3** sono state e soppresse ed è stata costituita una nuova particella **91 sub 4**, categoria A\8 , classe 1, consistenza vani 11,5, Rendita catastale €. 1009,67 (denuncia di Variazione catastale presentata in data 15-10-2002 con protocollo n. 353827, fusione - diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – cantina - abitazione) si allega visura catastale storica dell'immobile.

In relazione al diritto di abitazione da parte della Sig.ra _____ **si è accertato**

- Acquisita copia dell'atto di donazione e vendita stipulato dal Notaio Giuseppe Boemi del 04-01-2001, Repertorio n.32852, Raccolta n. 5295 con il quale la Sig.ra _____ dona trasferisce con ogni garanzia di legge ai figli, signori _____

..... e e fratelli che in comune e pro indiviso per quote uguali tra di loro e con animo grato, accettano ed acquistano oltre ad altri immobili, anche il fabbricato di cui è oggetto il presente supplemento di indagine.

- Quale onere della donazione la donante signora | , si riserva il diritto di abitazione, vita natural durante, su una camera a sua scelta dell'appartamento descritto al punto A e di usufruire della cucina e del bagno. (particella 91 sub 2 e 91 sub 3, oggi particella 91 sub 4)

- Con lo stesso atto, la signora i vende e trasferisce al Sig. , che accetta ed acquista i diritti di comproprietà pari ad $1/2$ su gli immobili precedentemente donati dalla madre signora

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Spoletto li 16/01/2017

Il C.T.U

Geom. Franco De Angelis