



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 154/2019 R.G.E.

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr. Simone SALCERINI

Promossa da :

“

“

“

”

con domicilio eletto presso

Pec:

CONTRO

MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Francesco , con studio in Marsciano (PG) – 06072 Fraz. San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 746 , veniva incaricato in data 23/01/2020 , quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto , Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.154/2019 , promossa da

iscritto all'Albo dei gruppi bancari presso la

, Rappresentata e difesa dagli avvocati

giusta delega in calce al presente atto i quali dichiarano di voler ricevere le comunicazioni al seguente indirizzo mail: " " L'incarico conferito è

afferente la stima di beni immobili di piena proprietà della , ubicati in comune di Foligno(PG), Via Siena, 15 e censite al catasto dei fabbricati al Fg. 221, particella 772, **sub. 7**, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90, **sub 37** categoria C/6, consistenza 17 mq, rendita € 17,56.

All'udienza del 23/01/2020 , il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito " *Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la Verità*" e quindi l'Ill.mo Giudice incaricava il C.T.U di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile*

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071

- attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
 - 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
 - 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. C.c.);*
 - 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili a all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
 - 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico; scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne: superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
 - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
 - 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
 - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
 - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile cd i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- 12) accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta: ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), 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;
- 18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota :
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI SVOLTE

L'incarico è iniziato in data 25/01/2020 con lo studio della documentazione presente nel fascicolo della documentazione tecnica. Successivamente:

- in pari data (25/01/2020) venivano spedite alle parti, le comunicazioni di inizio delle operazioni peritali previste per la data del 12/02/2020 con inizio alle ore 15.00 (**allegato 2**), mediante raccomandata AR al soggetto esecutato e mediante PEC al legale del creditore procedente.
- Il 05/02/2020, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia servizi catastali via Canali effettuando la richiesta di planimetrie catastali dell'appartamento oggetto di causa(**allegato 1**) .
- Nel pomeriggio del 12/02/2020 , Il Ctu scrivente, accedeva ai beni oggetto di causa; sul sopralluogo è stato redatto verbale del 12/02/2020 (**allegato 3**) e, acquisita la documentazione fotografica (**allegato 4**). L'immobile non risultava abitato.
- Il giorno 14/02/2020 veniva acquisita la visura (**allegato 5**) presso i pubblici registri immobiliari di Perugia via canali;
- In pari data veniva inviato per email l'atto di provenienza(**Allegato 6**) firmato dal Notaio Andrea Sartore in Foligno (PG)
- In data 19/02/2020, ricevevo via email il certificato di matrimonio (**Allegato 7**) dell
- Il 20/02/2020, presso l'ufficio SUAPE del comune di Foligno, venivano prelevate le copie dei permessi di costruzione (**Allegato 8**)
- Il giorno 06/04/2020 venivano richiesti a mezzo email, i dati relativi ai costi condominiali, millesimi e debiti residui; in risposta alla email, la ditta amministratrice del condominio (" comunicava i dati richiesti (**Allegato 9**);
- Il giorno 26/05/2020 venivano prelevate le visure storiche ampliate dal sistema telematico dell'agenzia del territorio (**Allegato 10**);

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

- dopo aver eseguito le indagini di mercato riferita all'attualità, per immobili simili a quello in oggetto, veniva determinato il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Per una migliore identificazione del fabbricato stesso, si riporta nel seguito una foto aerea con indicazione dell'edificio in oggetto :



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo , si conferma l'idoneità della documentazione prodotta dal creditore procedente ***ex art. 567 c.p.c.*** , precisando che è presente il certificato notarile a firma del Dott. Gigino Rollo –Notaio in Novoli(LE), le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e la provenienza ventennale.

***CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071***

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i documenti catastali (All. 01) consistenti in:

- planimetria catastale dell'immobile ,
- visure catastali storiche ;
- Documenti urbanistici (**Allegato 8**) costituiti da:

L'appartamento e garage fanno parte del condominio edificato secondo le seguenti autorizzazioni e abitabilità:

- Concessione Edilizia n. 181 rilasciata dal comune di Foligno il 24/02/1978 rilasciata a
- Permesso di costruzione n. 234 del 16/09/1982 rilasciata a - in
variante alla concessione n. 181 del 24/02/1978 ;
- Permesso di abitabilità e di uso nr. 5893/85 del 08/03/1985 rilasciato a

L'appartamento è sostanzialmente conforme ai permessi rilasciati.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire anche copia dell'atto di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, presso lo Studio Notarile Andrea Sartore di Foligno (PG). L'atto di compravendita è individuato rep. 17/977 racc. 6/862 del 14/05/2014 notaio Andrea Sartore di Foligno.

A causa dell'emergenza Covid-19 non è stato possibile accedere agli archivi dell'ufficio urbanistica del comune di Foligno per prelevare la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato; il CTU scrivente si riserva di integrarla quando sarà possibile accedere all'archivio.

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi : i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitu', uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

INDIVIDUAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle indagini svolte presso l'ufficio di Pubblicità immobiliare di Perugia , di cui si allega la relativa visura , (All. 5) è emerso che sull'immobile in oggetto , non gravano pregiudizievoli rispetto a quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato , e cioè :

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071

1. **TRASCRIZIONE del 16/05/2014 Registro Particolare 1314 Registro Generale 10017-Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep. 17978/6863 in Notar Sartore Andrea del 14/05/2014.

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. Cod.Fisc. 09339391006

Contro: _____ – Mutuo di euro 130.000,00 della durata di 30 anni, ipoteca di euro 260.000,00 – gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili : Foligno Fg. 221, part. 772, subb. 7 e 37.

2. **TRASCRIZIONE del 09/10/2019 Registro Particolare 17427 Registro Generale 24638-pignoramento immobiliare** n.854 del 01/08/2019 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto (PG).

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. Cod.Fisc. 09339391006

Contro: _____ – gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili : Foligno Fg. 221, part. 772, subb. 7 e 37.

4) ***accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. C.c.);***

ACCERTAMENTO DI VINCOLI O SPESE CONDOMINIALI:

L'appartamento e garage fanno parte del condominio di via Siena 15 / 17 in Foligno, composto da due palazzine, amministrato dalla ditta “ _____ ”

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore risulta che i millesimi condominiali sono ripartiti come segue :

Tabella A (MILLESIMI DI PROPRIETA') :	45,690
Tabella C (Scale)	165,570
Tabella E (Scala / Ascensore) :	220,760

Risultano presenti spese condominiali insoluto relative all'ultimo biennio per un totale di € 2.286,05, di cui 1.354,90 relative al 2018 e, 931,15 relative al 2019

5) ***rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano diritti demaniali ne usi civici sull'immobile oggetto di esecuzione;

6) ***riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili a all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;***

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano vincoli e oneri ulteriori, rispetto a quanto già riportato nel punto 3 della presente relazione . I costi per la cancellazione di tali formalità sono:

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071

- ipoteca volontaria: taxa ipotecaria € 35,00;
- pignoramento immobiliare: taxa ipotecaria € 35,00 + imposta di bollo € 59,00 + imposta ipotecaria € 200,00. Tot. €294,00;
- Totale costi per la cancellazione : € 35,00 + € 294,00 = € 329,00

7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico; scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne: superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq ; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'appartamento e garage, come già accennato, fanno parte di un condominio posto in Foligno(PG) via Siena, civico 15 che funzionalità ed utilizzo costituiscono un **lotto unico**.

I beni si ubicano entro l'edificio condominiale come segue:

- part. 772 – sub 7 formato da appartamento al piano 4[^];
- part 772 – sub 37 – costituita da garage al piano 1[^] sottostrada;

DA CATASTO

COMUNE	FG.	Part.	sub	Catasto	Categ.	Cl	Consistenza catastale	Rendita €	intestazione – titolo come risultante nei Registri Immobiliari	Ubicazione	PIANO
FOLIGNO	221	772	37	fabbricati	C6	4	Mq 16	17,56	Fongoli Barbara:Piena proprietà per l'interno	Via Siena n. 15	Piano 1 [^] s
	221	772	7	fabbricati	A2	5	VANI 6,5	553,90			Piano 4 [^]

L'edificio condominiale realizzato con intelaiatura in c.a. e tamponature in muratura, su sviluppa su 4 piani abitativi fuori terra oltre ai portici e all'ingresso posti al pian terreno, mentre i garage si trovano al piano primo sottostrada. L'esterno dell'edificio ha un'area verde condominiale ben curata, con piante alte ed arbusti. Si accede all'appartamento dall'accesso condominiale, tramite ascensore ma anche attraverso una comoda scala.

Risulta evidente che viene effettuata la manutenzione ordinaria in modo costante che giustifica il buon aspetto generale in cui si presenta il condominio.

L'appartamento, che si trova al 4[^] piano, è in pessime condizioni di manutenzione ed è attualmente disabitato, alcune parti dell'impianto elettrico risultano danneggiate o asportate (prese, interruttori e punti luce). Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate con colori misti, il pavimento è realizzato il legno laminato chiaro. Le finiture sono di discreta fattura: il portone dell'appartamento è blindato, le porte interne sono in legno tamburate, le finestre in legno massello, hanno vetro camera e avvolgibili in pvc grigio chiaro, sono presenti inoltre controfinestre in alluminio. Non è stato possibile

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

verificare il funzionamento dell'impianto idro-termo-elettrico in quanto le utenze sono staccate. Il riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a Gas posizionata nel terrazzo, i radiatori di acciaio sono presenti in tutti gli ambienti. Sono presenti i punti luce, gli interruttori e prese di tipo civile con borchiette in alluminio (in parte asportate) ; inoltre è disponibile il citofono, impianto telefonico e antenna TV (condominiale).

L'appartamento dispone dei seguenti vani :ingresso, salone, cucina , n 3 camere , corridoio, n 2 bagni e un balcone lungo i lati NO e NE dell'appartamento . L'altezza dei vani dell'appartamento è m. 2,70.

Il garage al piano primo sottostrada, è dotato di illuminazione e dispone per l'accesso di una porta basculante con chiusura, L'altezza del vano è di mt 2,50. L'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinaria, in particolare: Tinteggiatura interna, ripristino infissi e porte e ripristino delle parti mancanti dell'impianto elettrico.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale : Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale" , redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari" (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate*) che prevede :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendente e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non abitative sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% del garage
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 40% balconi e terrazze chiusi su 3 lati;
- 30% della soffitta h media < m 2,40 e cantina ;
- 35% porticati
- 10% dei giardini.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. E' stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO, GIARDINO, GARAGE					
DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRATA (COMMERCIALE) mq	SUPERFICIE CALPESTABILE mq	% MURI
Vani abitativi	106,00	1,00	106,00	92,48	12,75
Terrazza	26,70	0,25	6,68	26,70	-
Garage	17,00	0,60	10,20	15,00	11,76
TOTALI	149,70		122,88	134,18	

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile.

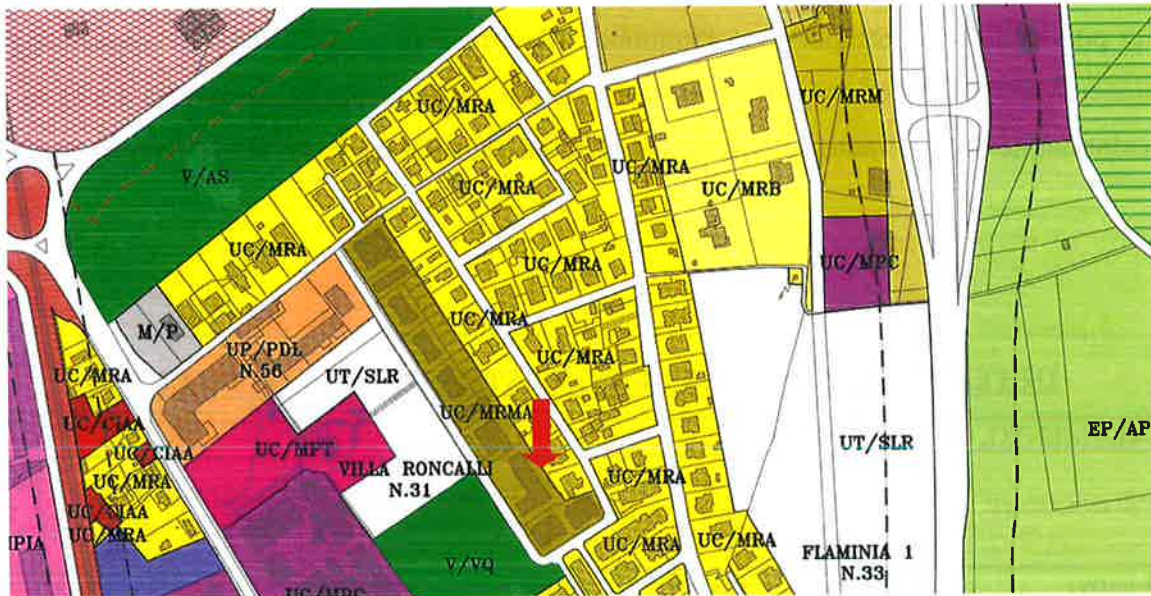
9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Non si rendono necessari aggiornamenti catastali.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Il condominio entro cui si ubica l'appartamento e garage oggetto dell'esecuzione è ubicato in zona "UC/MRMA" come riportato nella cartografia di seguito illustrata del Piano Regolatore del Comune di Foligno.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071



Le Norme Tecniche Attuative del comune di Foligno indicano con la sigla UC/MRMA le zone Residenziali a densità molto alta, costituente la città di Foligno, consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali. L'altezza massima degli edifici è di 18 m.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

L'appartamento e garage fanno parte del condominio edificato secondo le seguenti autorizzazioni e abitabilità:

- Concessione Edilizia n. 181 rilasciata dal comune di Foligno il 24/02/1978 rilasciata a
- Permesso di costruzione n. 234 del 16/09/1982 rilasciata a - in variante alla concessione n. 181 del 24/02/1978 ;
- Permesso di abitabilità e di uso nr. 5893/85 del 08/03/1985 rilasciato a

L'appartamento è sostanzialmente conforme ai permessi rilasciati.

12) accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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; in caso di beni di natura

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071

agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'appartamento e Garage, allo stato attuale risultano non occupati.

13) *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

E stata fatta richiesta dell'estratto di matrimonio al Comune di _____ (all.7), dal quale risulta che l'esecutata _____ con _____ matrimonio contratto a _____ dichiarazione _____

14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Non sono presenti provvedimenti.

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Caratteristiche Impianti Appartamento:

Antenna TV.: funzionamento da verificare

VideoCitofono: funzionamento da verificare

Telefonico: funzionamento da verificare

Antifurto : assente

Elettrico: funzionamento da verificare *tensione di rete:* 220 V – da ripristinare, parti asportate

Idrico: da verificare - *apparecchi sanitari:* servizi igienici in buono stato

Termico: Riscaldamento con gas metano. Caldaia murale esterna per i servizi di acqua calda sanitaria e riscaldamento, funzionamento da verificare . Non installato alcun sistema di raffrescamento.

Gli impianti di base (idro-termo-elettrico), seppure da ripristinare, visivamente corrispondono alle vigenti normative.

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente*

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta: ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

In considerazione che si tratta di un appartamento con garage funzionale ad una sola famiglia, si ritiene che la vendita debba essere effettuata come **UNICO LOTTO**.

- 17) determini il valore dell' immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l' immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), 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;~~*

PROCEDURA DI STIMA

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello 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, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto, è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più

probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dai primi esperimenti .

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

VALUTAZIONI

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'assenza di garanzia da vizi dell'immobile, per la quale il sottoscritto ritiene equo apportare una correzione al valore determinato con prezzi di mercato, applicando una detrazione del 10% in quanto risulta più difficoltosa la vendita.

LOTTO UNICO

IMMOBILE	STATO D'USO	SUPERFICIE COMMERC. mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
Appartamento unifamiliare al piano 4^ con garage all/s	Buono	122,88	1.050,00	129.024,00
a detrarre per :assenza di garanzia da vizi (10%)				- 12.902,40
Valore dell'intero €				116.121,60

Il valore dei manufatti, quantificato in totale di € 129.024,00 viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia vizi.

In conseguenza di tali considerazioni, il valore dei beni viene abbattuto forfetariamente del 10%:

$$129.024,00 \times 10\% = 12.902,40 ;$$

ne consegue che il valore di base d'asta sarà: $129.024,00 - 12.902,40 = € 116.121,60$

Arrotondato a : **€ 116.000,00** (Diconsi #centosedicimila//00##)

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota :

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

- *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

L'immobile è pignorato per intero.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Viene pignorata la piena proprietà.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Non sono stati rilevati immobili abusivi .

Conclusioni:

Nel consegnare alla S.V. Ill./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti.

Marsciano (PG), 28/05/2020

il C.T. U. Perito Agrario Massetti Francesco

ALLEGATI n. 10