

Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
P.zza Medaglie d'oro n. 3/a - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 15/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Simone SALCERINI

Geom. Valentina TIBURZI

STUDIO TECNICO

Nocera Umbra P.zza Medaglie d'oro - tel. 393-7532295 - email : valentinatiburzi@tiscali.it

**** ****

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 15/2019 R.G. Es.

➤ **INTESA SAN PAOLO Spa**

CONTRO

➤



*Edificio di cui fanno parte le unità
immobiliari oggetto di esecuzione*

CTU

Geom. Valentina Tiburzi



INDICE CONSULEZA

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A. NG CA 3 Serial#: 474869364475e227fa95539ef87b006a

Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
P.zza Medaglie d'oro n. 3/a - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 15/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Simone SALCERINI

Geom. Valentina TIBURZI

STUDIO TECNICO

Nocera Umbra P.zza Medaglie d'oro - tel. 393-7532295 - email : valentinatiburzi@tiscali.it

** ** *

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 15/2019 R.G. Es.

➤ **INTESA SAN PAOLO Spa**

Esecutante

Avv. Stefano Minucci

CONTRO

➤

Esecutato in contumacia

** ** *

PROSSIMA UDIENZA 14 NOVEMBRE 2019

** ** *

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

DOTT. Simone SALCERINI

Io scrivente con decreto del 08.04.2019 veniva nominato C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma proponeva

di rispondere con relazione scritta al seguente quesito (all. n. 1):

"Provveda il CTU:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della

documentazione ex art. 657 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 di registri

immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al

creditore procedente i documenti e gli atti mancanti ed

inidonei;

2. Provvedere, quindi subito all'integrazione; in particolare

acquisire, ove non depositati: -) planimetria catastale e

planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla

concessione in sanatoria;-) anche se anteriore al ventennio,

copia integrale del titolo di provenienza al debitore

dell'immobile pignorato;

3. Predisporre L'elenco delle iscrizioni e delle 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

urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali

e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri

pesi e limitazioni di d'uso (oneri reali, servitù, uso

abitazione, obbligazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4. Accertare l'esistenza di formalità o oneri di natura

condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute



relative all'ultimo biennio(stante il disposto dell'art. 63

secondo comma dip. ett.c.c.);

5. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o

servitù pubbliche)o usi civici evidenziando gli eventuali

oneri affrancazione o riscatto;

6. Riferire dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che

saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente(trà cui iscrizioni, pignoramenti e

altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò

necessari;

7. Descrivere, 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;

esposizione; condizioni di manutenzione; confini(nel caso di

terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di

immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per

ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc;

8. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, 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)si i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo

ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio

pignorato;

9. .Procedere, 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.Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di

destinazione urbanistica.

11. Indicare 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

urbanistica edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

sanabile ed i relativi costi, assumendo le informazioni presso

gli uffici comunali competenti;

12.Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se



occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi, in base a contratto di affitto o locazione, verificare 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 di rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimato riassumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso informazioni presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13. Allegare, 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) acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

15. Precisare 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.Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti.

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene

come originariamente acquistato dal debitori esecutato

(appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc.) e

comunque evitando eccessivi frammentazione dei 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 a/o carraio sugli altri

lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti

interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora si formino più lotti, verificare se gli impianti

elettrico ed idrico, termico risultano o meno in comune ai

vari lotti, e se risultano in comune indicare le spese

necessarie per la loro separazione;

17.Determinare 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 sole se trascritta in data anteriore

alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso

l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile



resterà in godimento dall'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 quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota: dire se esso sia divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedere gli eventuali congruagli in danaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni proporre in allegato 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; Procedere, 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.; fornire 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 determinare il valore del diritto pignorato

applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indicare il valore

del terreno.

** ** *

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

➤ **in data 2 Maggio 2019**

lo scrivente accettato l'incarico prestava il giuramento di rito
dinanzi alla S.V. Ill.ma nella esecuzione immobiliare in oggetto (all. n.
2);

➤ **in data 14 -15 Maggio 2019**

Lo scrivente iniziava le necessarie indagini presso l'agenzia del
Territorio (ex catasto), ufficio urbanistico del Comune di Spoleto con
richiesta di copia dei progetti nonché presso la Conservatoria dei RR II
di Spoleto (all. n. 3);

➤ **in data 20 Maggio 2019**

il Comune di Spoleto comunicava (nota del 17 maggio 2019 prot.
32086) l'impossibilità di visionare ed estrarre copia degli elaborati
progettuali dell'immobile di che trattasi antecedenti all'anno 2005 in
quanto conservati all'interno di archivio non agibile (all. n. 4);

➤ **in data 20 Maggio 2019**



Lo scrivente comunicava al legale di parte creditrice (Avv. Stefano

Minucci) ed all'esecutato () la data di inizio

delle operazioni peritali fissata per il giorno martedì 4 giugno 2019 alle

ore 15,30 sul luogo (all. n. 5).

➤ **in data 22 Maggio 2019**

L'esecutato prendeva contatto telefonico e comunicava la propria

indisponibilità per la fissata data di inizio operazioni peritali

chiedendo il loro posticipo.

➤ **in data 24 Maggio 2019**

Lo scrivente, accogliendo la richiesta dell'esecutato, comunicava al

legale della parte creditrice (Avv. Stefano Minucci) ed all'esecutato

stesso il posticipo della data di inizio delle operazioni per il giorno

martedì 17 giugno 2019 alle ore 15,30 sempre sul luogo (all. n. 6).

➤ **in data 17 Giugno 2019**

alle ore 15,30 sul luogo lo scrivente, alla presenza dell' esecutato,

dava inizio alle operazioni peritali dando lettura del testo del quesito

ricevuto e quindi procedeva ad una prima individuazione e

ricognizione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare con alcuni

rilevi di dettaglio e documentazione fotografica;

➤ **in data successiva**

Lo scrivente eseguiva autonomi accessi utili ad una migliore e

corretta restituzione grafica delle unità immobiliari, necessaria poi per

il raffronto con gli elaborati presenti negli atti di causa .

➤ **in data 2 Luglio**

Lo scrivente, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata



in data 15.05.2019, visionava i fascicoli edilizi messi a disposizione dal

Responsabile del Procedimento del comune di Spoleto limitatamente

ad un arco temporale compreso tra l'anno 2005 e l'anno 2019.

Si precisa che le autorizzazioni/titoli abilitativi rilasciati in data

anteriore all'anno 2005 non sono stati consegnati dall'ufficio

comunale in quanto conservati all'interno di stabile (archivio storico

Comunale di Spoleto) oggetto di ordinanza di sgombrato non risultando

conoscere, sulla base delle indicazioni fornite dal tecnico, la data di un

possibile accesso.

➤ **in data successiva**

la scrivente completava aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni

gravanti sui beni oggetto di esecuzione presso la conservatoria dei RR

II di Spoleto.

** ** *

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento studio degli atti di causa

e dei documenti in essi riportati;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II

con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per

aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi nei

grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e dalle

informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del Comune

di Spoleto;

compiute le necessarie indagini estimative per conoscere il reale

valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;



lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle
indagini fatte e rappresenta il metodo di valutazione nella presente

CONSULENZA TECNICA

La quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei
seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

* * * * *

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza, come disposto dalla S.V.
Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione,
descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di
Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Stefano Minucci del 22
gennaio 2019 (all. n. 7) a favore di:

➤ di **INTESA SAN PAOLO Spa**

ed a carico di:

➤

con il quale sono stati pignorati (seguendo per facilità di lettura lo
stesso ordine con il quale le unità immobiliari sono stati indicati
nell'atto di pignoramento) gli immobili così censiti in CF del Comune di



Spoletto :

• **Foglio n. 10**

1) part. 75 sub 7, zona cens. 2, cat. C/1, rendita catastale €. 3.151,83 ;

2) part. 75 SUB 9, zona cens. 2, cat. C/2, rendita catastale €. 9,30;

beni le cui caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue.

** ** *

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

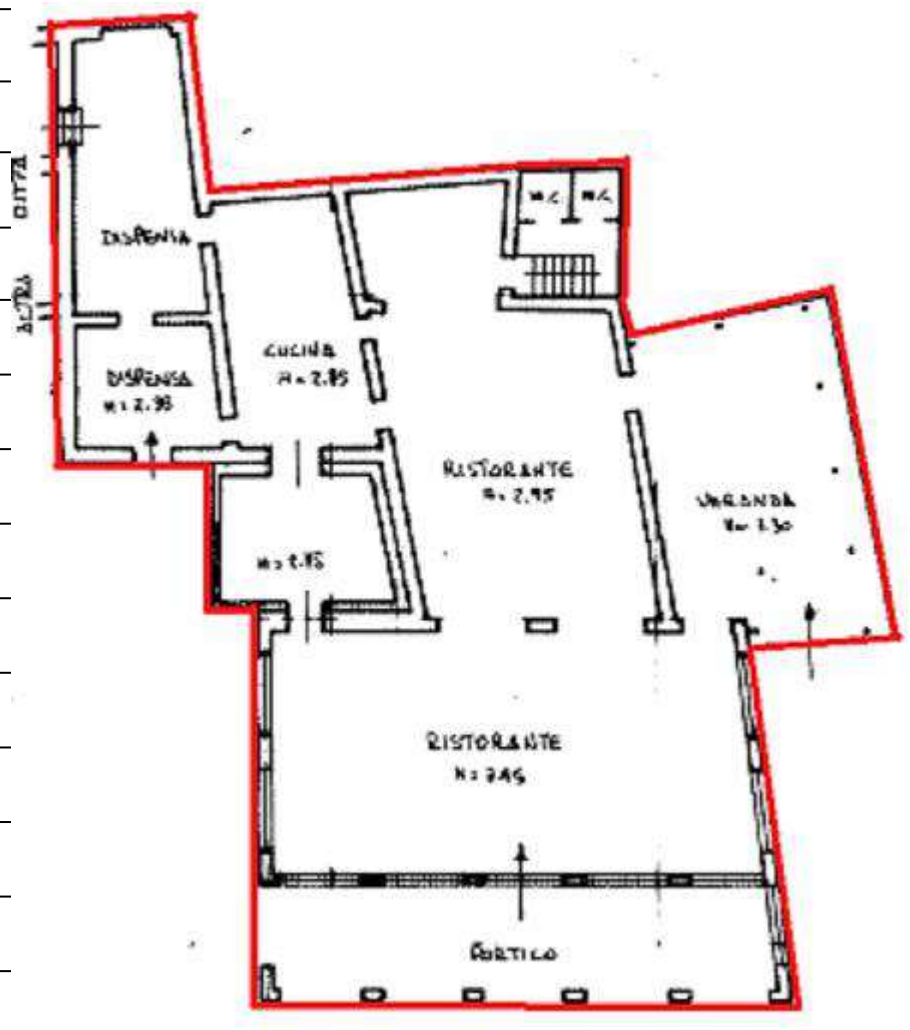
I beni oggetto di valutazione, sulla base di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali nonché dalle risultanze catastali, fanno parte di un più vasto ed esteso complesso edilizio caratterizzato da diversificate destinazioni d'uso (residenziale e servizi) risultando rappresentati da vari locali con destinazione a ristorante denominato **“LA MAGIATOIA”** in Petrognano di Spoleto accessibili direttamente dalla Comunale di Petrognano SP451 (foto dalla n. 1 all n. 2); in particolare il bene pignorato ed oggetto di valutazione si compone da n. 2 “unità catastali” le quali, per maggiore chiarezza espositiva e tempestiva individuazione dei beni oggetto di valutazione, sono indicate nei grafici sotto-riportati :

1)- LOCALE ADIBITO A RISTORANTE AL PIANO

TERRA E C.T. P.SEMINTERRATO –

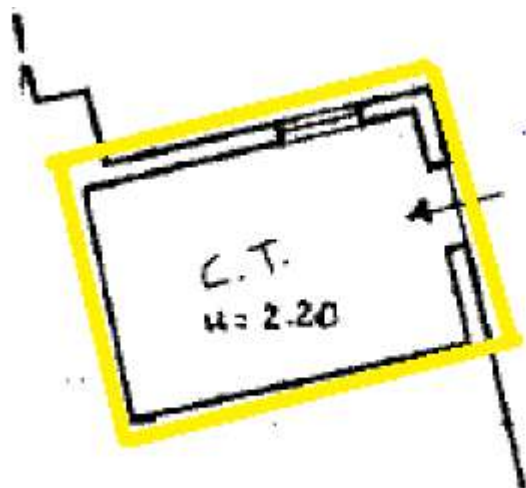
Foglio 10 particella 75 sub 7





PIANO TERRA





PIANO SEMINTERRATO

• Dati catastali

Locale regolarmente intestato alla parte debitrice per la quota intera di 1/1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al (all. n. 8; n. 9;):

➤ Foglio n. 10

Part.lla n. 75 sub 7; zona cens. 2, Fraz. Petrognano snc, P.T. -
S1- cat C/1; rendita €. 3.151,83

Si evidenziano modeste differenze tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico catastale depositato agli atti, che si ritengono di possibile facile regolarizzazione con presentazione di denuncia di variazione per un costo della pratica trascurabile rispetto al valore del bene.

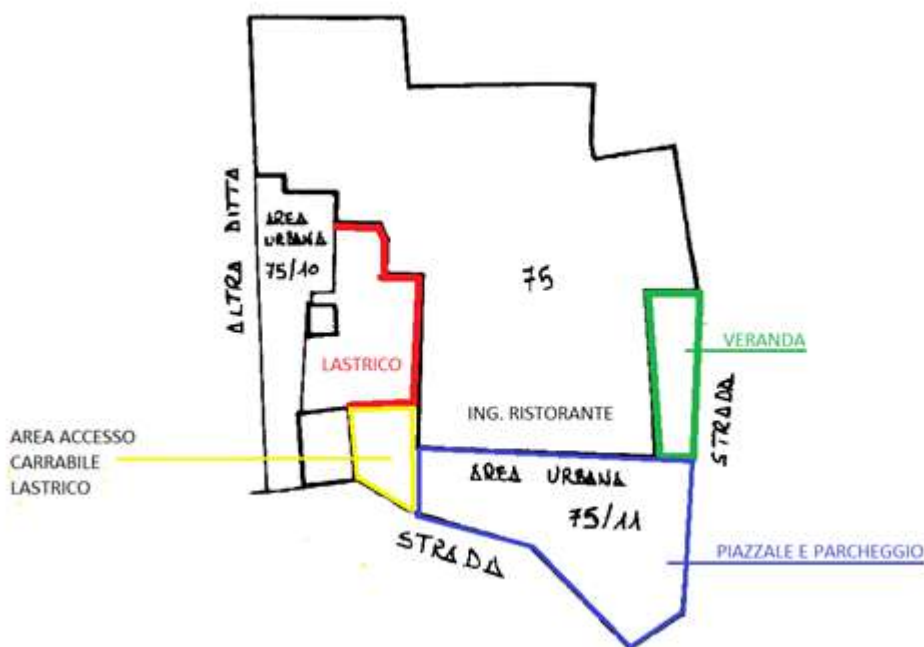
• Accesso all'unità immobiliare

Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla strada Comunale con



la quale il piazzale antistante l'immobile presenta esteso fronte
(piazzale censito nel C.F. del Comune di Spoleto al foglio 10 particella
75 sub 11 -area urbana- non oggetto di pignoramento).

- **Precisazioni area urbana censita al foglio 10 particella 75
sub 11 (non oggetto di esecuzione) (all. n. 10):**



Dall'analisi della documentazione catastale, atti di provenienza e
relativo atto di pignoramento risulta che:

- La particella n. 75 sub 11 non oggetto di pignoramento,
rappresentata :
 - dal piazzale antistante l'ingresso al ristorante ed adibito
a parcheggio nel lato sud-est dei locali (tinta viola);
 - dal lastrico nel lato ovest dell'unità dal quale si accede ai
locali adibiti a dispensa (tinta gialla e rossa);
 - struttura amovibile in ferro usata come veranda nel lato

est a confine con la veranda e con un locale del ristorante

(tinta verde);

di fatto facenti parte integrante, nel loro insieme, della struttura
 ristorativa denominata “LA MANGIATOIA” :

- non sono stati oggetto di pignoramento;
- sono di proprietà dell'esecutato per la quota di ½ indivisa
 risultando la restante quota di ditta estranea alla presente
 procedura esecutiva;

• **Descrizione sintetica** (foto dalla n. 3 alla n. 40)

Trattasi di unità immobiliare facente parte di struttura realizzata in più
 tempi e con diversificate tipologie costruttive, (muratura in pietra a
 faccia vista nel prospetto fronte, setti con mattoni, in pietra, in blocchi
 di tufo, cemento armato, etc.) risultando quindi l'edificio non
 riconducibile ad un intervento unitario ma a realizzazioni in più
 tempi/periodi diversi.

A piano terra si rilevano:

- i locali principali rappresentati dalle n. 2 sale adibite a
 ristorante (delle dimensioni medie di m. 7,60 x m. 15,07 e m.
 13,00 x 7,31);
- n. 2 locali attualmente adibiti a cucina (delle dimensioni medie
 di m. 3,80 x m. 7,70 e m. 3,70 x m. 4,90);
- la dispensa (delle dimensioni medie di m. 12,00 x m. 3,90);
- il portico (delle dimensioni medie di m. 1,50 x m. 15,10);
- la veranda realizzata con travi lamellari in legno (delle



dimensioni medie di m. 5,60 x m. 9,00).

Al piano ammezzato, tra il piano terra ed il piano seminterrato sono presenti :

- i bagni a servizio della struttura accessibili dalla seconda sala ristorante discendendo una breve scala interna, normalmente accessoriati, con antibagno e servizi wc divisi per uomini e donne;

I locali, provvisti di illuminazione diretta naturale (ad esclusione del locale adibito a cucina e della dispensa) caratterizzati dalla presenza di ampie vetrate in legno con vetro singolo; internamente le pareti sono caratterizzate da intonaco del tipo “grezzo” tinteggiato.

Le finiture interne dei locali risultano di medio livello qualitativo, di tipo antiquato e non ed in linea con le attuali tendenze con presente nella veranda, nella cucina-dispensa ed in una delle sala ristorante pavimenti in mattonelline in gres (7,50 cm x 15,00 cm), risultando presente negli altri locali ad uso sala ristorante, disimpegno, wc e nel portico pavimento in piastrelle;

nella seconda sala ristorante si rileva un “importante” camino a legna rifinito con mattoncini anticati e legno e quindi all’interno della cucina è presente forno a legna di ridotte dimensioni;

i locali sono infine provvisti di :

- vecchio, e non a norma, impianto elettrico per la maggior parte sopra-traccia su canaline in plastica in vista;
- impianto di riscaldamento con presenti alcuni vecchi convettori a parete a funzionamento autonomo alimentati a metano;



- caldaia per acqua sanitaria, pompe di calore, boiler di accumulo

istallata nell'apposito locale posto a piano seminterrato;

Si rileva fossa imhoff posta nel lastrico censito al foglio 10 particella 75

sub 11 (in adiacenza dei locali adibiti a cucina), non oggetto di

valutazione in quanto non pignorata.

- **Stato di occupazione**

Nell'unità immobiliare attualmente viene esercitata, dall'esecutato,

attività di ristorazione con il nome di "LA MANGIATOIA".

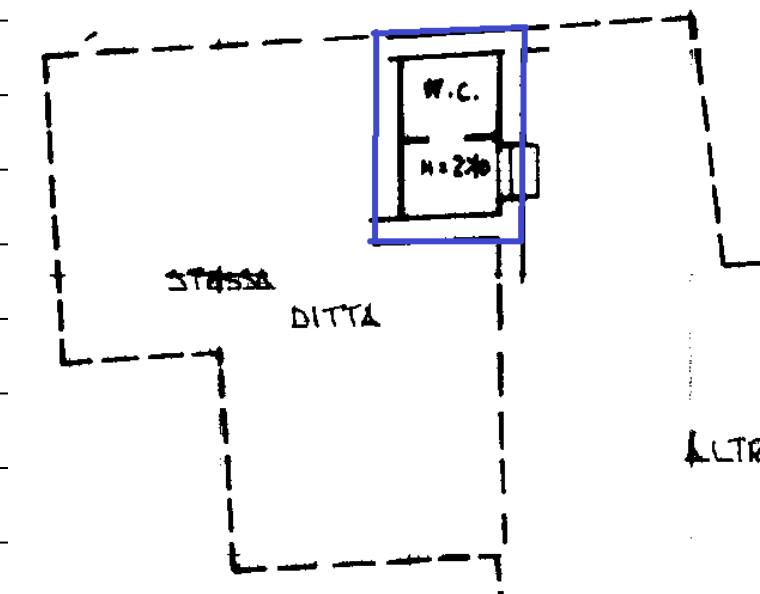
- **Situazione condominiale**

Non risulta costituito condominio.

2)- LOCALE ADIBITO A MAGAZZINO AL PIANO

TERRA-

Foglio 10 particella 75 sub 9



PIANO TERRA

Magazzino regolarmente intestato e censita in C.F. del Comune di
 Spoleto al (all. n. 11; n. 12) :

➤ **Foglio n. 10**

part. 75 , zona cens. 2, Fraz. Petrognano snc, P.T. - S1- cat C/2;
 rendita €. 9,30;

a) Descrizione sintetica (foto n. 11 e n. 12)

Trattasi di un piccolo fondo posto a piano terra (delle dimensioni di
 circa m. 3,30 x m. 1,90), con annesso locale adibito a wc, contiguo al
 locale dispensa, privo di luce e di vedute utilizzato come piccolo
 magazzino a servizio del ristorante. Caratteristiche costruttive in tutto
 e per tutto simili a quelle dei locali in precedenza descritti, descrizione
 alla quale per brevità espositiva lo scrivente si riporta.

b) Stato di occupazione

Locali a servizio dell'attività di ristorazione esercitata dall'esecutato

c) Situazione condominiale

Non risulta costituito condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA

Al fine di rispondere al quesito formulato, il sottoscritto ha effettuato
 accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistico del Comune di Spoleto il
 quale con nota del 02.07.2019 ha comunicato di poter mettere a
 disposizione solo gli atti urbanistici dall'anno 2005 ad oggi in quanto la
 documentazione urbanistica relativa ai locali oggetto di valutazione



antecedente al 2005 risulta non consultabile per essere conservata

nell'archivio storico reso inagibile dai tristi e noti eventi sismici dell'anno 2016.

Necessariamente la valutazione dei beni è stata eseguita sulla base della documentazione catastale in raffronto allo stato dei luoghi documentato e verificato al momento del sopralluogo mediante verifiche metriche dirette a campione.

Nulla lo scrivente può riferire in merito alla regolarità urbanistica o meno dei beni non avendo il Comune di Spoleto messo a disposizione, per i predetti motivi, la documentazione urbanistica antecedente all'anno 2005.

A seguito delle ricerche di verifica presso l'ufficio area governo del territorio del Comune di Spoleto atte a conoscere lo stato di legittimità urbanistico dell'edificio, del quale le unità pignorate fanno parte, risulta quanto segue:

- la costruzione dell'fabbricato del quale le u.i. oggetto di valutazione fanno parte è iniziata ante 1° settembre 1967 come documentato dalle foto aeree qui di seguito riprodotte evidente:

Foto scaricata da Web-Gis Regione Umbria riferita agli anni 1954-

1956



Dall'anno 2005 ad oggi risulta rilasciata la seguente autorizzazione urbanistica:

- D.I.A n. 555/05 Protocollo n. 39915 del 27/09/2005 rilasciata il 30/09/2005 per “ *posa in opera di n. 1 insegna luminosa a cassonetto monofacciale, con fondo metacrilato giallo, diciture adesive a più colori, nero, rosso e blu completa di trasformatore alta tensione con protezione salva vita (all. n. 13);*

PROVENIENZA

I beni pignorati risultano così pervenuti all'esecutato:

- Magazzino con wc - *mappale 75 sub. 9 del foglio 10*

Per Atto di acquisto del 26 luglio 2001 n.35722 di repertorio notaio Carlo Filippetti, trascritto a Spoleto il 9 agosto 2001

n.3312/2465, da nato a il ,

in comunione legale con , nata a il

per la quota di 1/1 d'usufrutto e

nato a il per la quota di 1/1 di nuda

proprietà all' Esecutato in regime di comunione de residuo — (in

Spoleto)

- Ristorante con c.t. - *mappale 75 sub. 7 del foglio 10*

Per Atto di acquisto del 26 luglio 2001 n.35715 di repertorio

notaio Carlo Filippetti, trascritto a Spoleto il 6 agosto 2001

n.3199/2371, da con sede

in ;



** ** *

Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premesso che il quesito formulato chiede che lo scrivente determini il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando di vendita si ritiene opportuno e necessario, preliminarmente, illustrare il procedimento adottato per la stima del complesso dei beni in precedenza individuati e descritti nella consistenza, dimensioni, caratteristiche costruttive, dati catastali, etc. come accertati e rilevati nel corso dei sopralluoghi.

In questa particolare circostanza lo scrivente ha ritenuto adottare un **procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici** in quanto si ritiene essere quello più adatto allo scopo ed al quesito posto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi rappresentati dai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni simili oltre che reperiti consultando i più noti e diffusi siti Internet e pubblicazioni specializzate del settore nell'offerta ed annunci di immobili in vendita.

Come parametro tecnico di riferimento si ritenuto adottare la superficie commerciale espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e confermato nelle prescrizioni del listino immobiliare della borsa merci pubblicato a cura della Camera di Commercio di Perugia).

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474869364475e227fa95539ef87b006a



CRITERI DI STIMA

Il prezzo, da un punto di vista estimativo, è la quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di dati certi ed inconfutabili relativi a posteriori di una transazione avvenuta;

La stima, o come comunemente definito “il giudizio di stima”, comporta viceversa la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene nel momento in cui viene offerto nel mercato in libera vendita/contrattazione risultando quindi incerto oltre che probabilistico anche per il fatto di dipendere da situazioni contingenti e momentanee che possono, in ipotesi, nulla a che vedere con l’effettivo valore del bene stesso (come nel caso in esame i noti eventi sismici che, di fatto, hanno ridotto la richiesta e quindi, di riflesso, il valore di beni immobili nella regione e nello stesso Comune).

Nella presente valutazione lo scrivente ha ritenuto adottare quale “**criterio di stima**”, in quanto sicuramente da un lato più rispondente al quesito formulato e, nel contempo, in grado di offrire maggiori garanzie di una più esatta e puntuale valutazione dei beni quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con le difficoltà del caso che l’applicazione di tale criterio comporta e di cui diremo in seguito.

METODI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Sono molteplici e tutti, come da dottrina estimativa, in funzione dello scopo per il quale la stima è richiesta.

In questa occasione lo scrivente, avendo rilevato nel corso delle indagini



eseguite la presenza nel mercato di tutta una serie di dati di riferimento di

possibile confronto con i beni oggetto di valutazione, ha ritenuto adottare

procedimento di stima **“sintetico comparativo per valori tipici”** il quale,

come noto, permette di formulare il “giudizio di stima” sulla base ed in

diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di

mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione di recenti

compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni di possibile

confronto e termine di paragone con quelli oggetto di valutazione per simili

caratteristiche tecnico-costruttivo-ubicazione-posizione, etc.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, preliminare

indagine ed attenta analisi e dettagliato studio dei prezzi/valori presi a

riferimento al fine di individuare tutti i parametri (con particolare

riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, aggiunte e

detrazioni dei beni oggetto di valutazione rispetto ai valori dei beni presi a

confronto) da applicare e considerare nel presente giudizio di stima. In tale

ottica lo scrivente in primo luogo ha ritenuto necessario ed indispensabile

eeguire dettagliate indagini e verifiche ed in particolare:

- individuare il parametro tecnico di riferimento da adottare nella

comparazione dei valori in funzione delle caratteristiche, consistenza,

destinazione etc. dei beni presi a confronto rispetto a quelli oggetto di

stima;

- determinare le superfici delle unità immobiliari oggetto di valutazione

esprese rispettivamente in metri quadri ed ettari catastali (le consistenze

degli immobili sono state definite sulla base dei criteri in precedenza

indicati);



- conoscenza dei correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli
oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite
ovvero richiesti per immobili e terreni offerti in vendita (indagini e
verifiche presso studi notarili, agenti immobiliari, consultazione di
annunci di vendita, consultazione del listino immobiliare della Camera di
Commercio di Perugia (all. n. 14) e quindi delle quotazioni dell'agenzia
delle entrate – “listino OMI” (all. n. 15);
 - individuare il prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di
riferimento e di confronto da applicare nella stima degli immobili
pignorati apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi/valori unitari
rilevati sul mercato a seguito delle effettive reali caratteristiche
intrinseche ed estrinseche possedute da quest'ultimi in raffronto a quelle
degli immobili presi a riferimento;
 - definire il valore di stima di ogni singolo cespite.
- L'applicazione del metodo di stima prescelto, nel caso in esame, si è reso
possibile per il fatto che per beni aventi simile caratteristiche a quelli a
oggetto di valutazione, nella zona di loro insidenza (Spoleto e comprensori
limitrofi) anche in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare,
è comunque presente mercato modicamente attivo con presenza di:
- recenti compravendite e scambi di beni simili;
 - discrete offerte di vendita di beni simili;
 - pubblicazione in qualificati e conosciuti siti Internet dell'andamento del
mercato attuale rispetto ai valori correnti in periodi passati;
- con possibilità, quindi, di reperire un numero sufficiente di attendibili
informazioni relativi a valori di beni simili a quelli oggetto di valutazione



da prendere e considerare a raffronto per la valutazione dei locali oggetto di

pignoramento da parametrare - ovviamente sulla base di molteplici fattori

sia positivi che negativi - alla realtà oggetto di stima.

In particolare nella presente valutazione si è tenuto conto dei principali

aspetti oggettivamente caratterizzanti i beni oggetto di esecuzione e

precisamente:

- contesto ed ubicazione in area a grande visibilità e di immediata

“percezione”;

- modernità del complesso caratterizzato da materiali di qualità, design

moderno con piacevole architettura;

- livello qualitativo delle finiture di tipo moderno ed aggiornato alle

attuali mode e tendenze;

- caratteristiche costruttive del complesso;

- disponibilità di parcheggi pubblici e privati anche a livello;

- presenza di spazi a verde;

- tipicità architettonica della costruzione;

- dotazione di impianti di tipo moderno ed efficiente;

- impossibilità di frazionamento dei beni in singole autonome unità

immobiliari;

- etc.

Entrando nel merito nella valutazione del complesso dei beni oggetto di

valutazione lo scrivente, su queste basi e su questi concetti,

necessariamente ha dovuto tener conto di molteplici fattori – sia positivi

che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di



mercato, tra i quali i principali e prevalenti possono essere così riassunti:

a) fattori positivi

1) Buona panoramicità, particolarmente apprezzabile dal punto di vista estetico.

2) comodità e facilità di accesso;

3) accesso da comode strade pubbliche;

4) Buona illuminazione e ventilazione degli ambienti utilizzati a ristorazione;

1) completa dotazione di impianti, pratici all'attuale uso ed utilizzo degli immobili (con i quali sono stati valutati) destinati ad attività ristorativa come rilevato al momento del sopralluogo;

5) Etc.

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti

b) fattori negativi

1) Posizione ed ubicazione del complesso periferica e poco strategica da un punto di vista turistico ricettivo;

2) Discreta distanza (circa km. 9/10) dalla città di Spoleto alla quale il complesso risulta collegato da comode strade di facile percorrenza;

3) Tipologia costruttiva non in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;

4) indisponibilità di aree di pertinenza e verde privato;

5) assenza di area destinata a parcheggi ;

6) mediocre stato di conservazione delle finiture interne;

7) Etc.



Per quanto attiene alle fonti di informazioni del valore di unità immobiliari paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., a quelle oggetto di stima lo scrivente ha eseguito particolari approfondite indagini conoscitive presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. consultando, in particolare, atti di compravendita (relativi a compravendite recenti di beni aventi similari caratteristiche ed insistenti e nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione) e quindi, nella formulazione del presente giudizio di stima, si è ritenuto prendere in esame e tenere nella dovuta considerazione anche altre fonti di informazioni reperite tra le quali i prezzi richiesti per la vendita di beni similari delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni insistenti nel comprensorio di Spoleto e Campello e d'intorni rilevati in annunci di vendita pubblicati nelle più quotate riviste e siti del settore da qualificate agenzie immobiliari parametrando, anche in questo caso, i valori alle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione;

>>>>>>><<<<<<<<<

I valori unitari così reperiti, in ultimo per maggiore tranquillità nel decidere, sono stati parametrati, controllati e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, ed in particolare ai Valori pubblicati da OMI (Agenzia delle Entrate) e quindi ai valori pubblicati nel listino della



locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia,
 etc. valori tabellari che se anche di massima ed orientativi, sono comunque
 da ritenere riferibili all'attuale situazione ed andamento del mercato
 immobiliare (all. n. 16 e n. 17).

In conclusione:

- sulla base dei risultati delle indagini esperite;
- applicando il metodo di stima in precedenza indicato alla consistenza
 dei singoli beni determinata sulla base dei risultati delle misurazioni
 effettuate sulla base della documentazione catastale con verifiche
 metriche dirette eseguite in loco a campione;
- tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori
 medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed
 estrinseche possedute da ciascun immobile con applicazione delle
 conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto
 come in precedenza reperiti e definiti;
- considerati gli immobili nelle loro attuali consistenze, condizioni e
 stato comprendendo nella stima il valore degli impianti e dotazioni
 fisse per destinazione;
- tenuto conto di tutto quanto altro ritenuto incidente e rilevante nel
 valore dei vari cespiti;

lo scrivente si ritiene in ultimo in grado di poter definire il più probabile
 valore di mercato del complesso dei beni oggetto di pignoramento come in
 dettaglio riportato nella sotto riportata tabella:



VALORI IMMOBILI IN LOC. PETROGNANO COMUNE DI SPOLETO									
PROPRIETA'									
N. ord.	Destinaz.	DATI CATASTALI					Sup (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Compress. (€/mq)
		Fg.	Part. Sub.	Ubicazione.	Piano	Categoria			
1	Ristorante	10	75/7	Petrognano	T	C1	218,88	600,00	131.328,00
1	Cucina	10	75/7	Petrognano	T	C1	66,74	400,00	26.696,00
1	Dispensa	10	75/7	Petrognano	T	C1	57,20	300,00	17.160,00
1	Veranda	10	75/7	Petrognano	T	C1	50,40	250,00	12.600,00
1	C.t.	10	75/7	Petrognano	S1	C1	31,16	150,00	3.174,00
2	Fondo	10	75/9	Petrognano	T	C2	10,00	200,00	2.000,00
VALORE COMPLESSIVO									192.958,00

Per un più probabile valore di mercato attuale dei beni di proprietà dell'esecutato, oggetto dell'attuale pignoramento immobiliare e "vendibili" di complessivi €. 190.000,00

** * * * *

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:

4) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Ispezioni ipotecarie

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed a carico della esecutato gravanti sui beni oggetto di esecuzione, con repertori aggiornati alla data del 8 luglio 2019 (all. n.

18) non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni ipotecarie oltre a quanto indicato nella certificazione ventennale in atti.

- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 10/08/1999 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 3005
 Pubblico ufficiale FINO MARIA LUIGIA Repertorio 184006 del 15/07/1999
 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
 Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ TRASCRIZIONE del 06/08/2001 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 3199
 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 35715 del 26/07/2001
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 06/08/2001 - Registro Particolare 554 Registro Generale 3200
 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 35716 del 26/07/2001
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ☐ ISCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 5508
 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 23639 del 25/10/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ☐ ISCRIZIONE del 10/05/2017 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1776
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 831/10917 del 08/05/2017
 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 ☐ TRASCRIZIONE del 20/02/2019 - Registro Particolare 528 Registro Generale 710
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 65 del 22/01/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

** * * * *

Nel capitolo che segue:

5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite, si ritiene che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risultano frazionabili per essere servite da unico accesso, aspetti tecnico strutturali connesse alla tipologia costruttiva, attuale destinazione per attività ristorativa.

Si ritiene non comodamente frazionabile in più e pertanto si propone la vendita in un lotto unico così costituito:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Spoleto loc.



Petrognano snc “locale adibito a ristorante con annesse pertinenze c.t.

e magazzini” costituito da due sale ristorante, locali cucina,

dispensa, veranda portico a piano terra, servizi igienici a piano

ammezzato, centrale termica a piano seminterrato, il tutto censito

al foglio 10 particella 75 sub 7 confinante su tre lati con il sub 11

della medesima particella e foglio; piccolo fondo/magazzino e wc

disposto a piano terra , censita al foglio 10 particella 75 sub 9

confinante con il sub 7 e il sub 3 della medesima particella e foglio in

altro lato confina con pubblica viabilità.

VALORE DEL LOTTO PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' €. 190.000,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che :

1) oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 15/2019

è la valutazione dei beni di proprietà dell'esecutato pieno

proprietario di due unità immobiliari ricomprese nel

complesso immobiliare in Spoleto Fraz. Petrognano di cui

all'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Stefano Minucci

del 22 gennaio 2019 ottobre ad uso :

a. locali ristorante;

b. magazzini;

2) ai beni di proprietà dell'esecutato, adottando metodo di

stima sintetico comparativo con applicazione dei correnti

valori di mercato applicati con riferimento alla



destinazione e stato di manutenzione e conservazione dei

cespiti e quindi alla loro consistenza accertata con rilievi

metrici a campione sul luogo, alla data odierna è stato

attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi

€. 190.000,00

così ripartito (unità immobiliari in Fraz. Petrognano del

Comune di Spoleto) :

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su “locale commerciale e magazzino” al piano terra e

seminterrato

€. 190.000,00

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto

proporre la formazione di un unico lotto , autonomo ed

indipendente come meglio in precedenza formulato per i

soli beni aventi autonoma possibile utilizzazione;

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica

dei carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e

tutte le altre notizie ed informazioni relative ai beni

oggetto di valutazione lo scrivente si riporta integralmente

a quanto riferito nella relazione che precede.

** * * * *



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
P.zza Medaglie d'oro n. 3/a - Nocera Umbra – 393-7532295 –
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 15/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Simone SALCERINI

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato

ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se
necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 08 luglio 2019

Il C.T.U.

Geom. Valentina Tiburzi

Allegati : Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 37

Allegati dal n. 1 al n. 18

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474869364475e227fa95539ef87b006a

