



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. SIMONE SALCERINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO STIMA BENI PIGNORATI

Procedura n. 238/2019 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

Marsciano, li 08.01.2021

II C.T.U.

Geom. Michele Emili



Pag. 1 di 18

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



PREMESSO CHE:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale **MLE MHL 77D28 D653E** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4390,

AVENDO RICEVUTO

in data **16.03.2020** il G.D. Dott. Salcerini Simone la nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, con invito a comparire all'udienza del 08.06.2020 ore 9,00 (causa emergenza epidemiologica covid-19 il giuramento è stato effettuato in telematico con firma digitale) per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito. Dopo aver accettato l'incarico secondo i quesiti in uso presso il tribunale di Spoleto, di seguito elencati:

- 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 precedente 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, obblighi 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 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 ed 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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, 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 circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reali, 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 tipo 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;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati, all'invio altresì delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

Fissava udienza successiva per il giorno 26.11.2020. In data 05.10.2020 il sottoscritto C.T.U. effettuava una Richiesta di Proroga per il verificarsi dell'emergenza epidemiologica covid-19, per tali eventi imprevedibili, lo scrivente chiedeva una Proroga dei tempi, in data 12.10.2020 il giudice concedeva una proroga fino al 10.01.2021 per il deposito della Perizia di stima, Fissava udienza successiva per il giorno 18.02.2021.

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda una porzione di abitazione cielo terra, e un atrio esterno con un accessorio esterno.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO**.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- a. Il giorno 24/09/2020 veniva inoltrata alla proprietaria dell'immobile del Sig.

indirizzo risultante dal Certificato di Residenza, tramite Raccomandata A.R., lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 06.09.2020 alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Marsciano, via Tevere, 5 (allegato A), purtroppo per varie vicissitudini legate alla salute dell'esecutato e quarantene causa il Virus, si è dovuto rimandare svariate Volte.

- b. In data 11.12.2020, in presenza della Sig.ra _____ è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto verbale controfirmato dalla delegato e sottoscritto dal C.T.U (allegato B).



c. Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- in data **05.09.2020** (allegato D) veniva inviata richiesta tramite Pec allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune competente (Marsciano), per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione, la quale dopo pagamento dei diritti veniva spedita al sottoscritto CTU per posta certificata in data **10.11.2020**.

- Veniva richiesto il 09.06.2020 al Comune di Marsciano – Ufficio servizi demografici e stato civile - dove si è richiesto ed ottenuto il Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati e del proprietario e Certificato di Stato Civile (allegato H).

- Veniva richiesta presso lo studio del Notaio Patrizia Sara Siciliano, Copia del contratto di mutuo relativo al Contratto di Mutuo a Garanzia della Società

- Inviando pec all'Agenzia delle Entrate in data **11.08.2020** - Ufficio del registro – dove si chiedeva per quell'immobile, l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 11.08.2020 (allegato C).

- Veniva richiesto all'agenzia delle Entrate via pec del **09.12.20**, in data 24.12.2020 veniva fatta ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, per la verifica dell'atto di Acquisto e provenienza del terreno (allegato F).

- Nello stesso giorno del **24.12.2020** non avendo trovato quanto richiesto effettuavo ispezione all'archivio Notarile in Via Scarlatti, dove prendevo nota dell'atto di compravendita dell'immobile, non potendo ritirare la copia seduta stante, la quale sarebbe stata consegnata dall'ufficio dopo il termine di consegna della Perizia.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente Perizia di Stima del valore dell'unità immobiliare di seguito descritta:

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da un appartamento al piano primo di proprietà del Sig. _____ su un edificio costituito da due appartamenti, dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria a garanzia di un contratto di mutuo sull'immobile, individuati al C.E.U. del Comune di Marsciano come segue:

Pag. 5 di 18

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



- Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 145, Part. 180, sub. 5, abitazione (categ. A),
- Corte distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 145, Part. 187 (bene graffato al precedente).

Come sarà più dettagliatamente descritto più avanti, dal fascicolo di Causa, si rileva che il Pignoramento non risulta trascritto sull'intera proprietà, infatti è stato tralasciato la proprietà del Garage al piano terra e della Mansarda.

CIO' PREMESSO:

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

Distinta nei seguenti capitoli:

1. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI
 2. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
 3. – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
 4. – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI
 5. – STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
 6. – VINCOLI E GRAVAMI
 7. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
 8. – STIMA VALORE COMMERCIALE
- CONCLUSIONI
 - ALLEGATI

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appartamento al piano primo e corte esclusiva, su un fabbricato costituito da due garage a piano terra, un appartamenti al piano primo, uno al Piano secondo e due mansarde al terzo piano, situato nel Comune di Marsciano in Via Tevere n. 5.

Più nel dettaglio i beni possono essere descritti come segue:



- * *Appartamento al Piano Primo con Corte Esclusiva, su un immobile costituito da quattro piani fuori terra adibito a Uso Civile Abitazione.*

Dopo la verifica della completezza della documentazione, si è proceduto con le operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca degli immobili oggetto di esecuzione presso l'agenzia del Territorio di Perugia, da cui sono state reperite le visure Catastali, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili come di seguito indicati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	145	180	5		A			
2)	145	187						

Visura catastale intestata al Sig.:

(proprietà per 1/1)

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **non conformi** né allo stato di fatto, e non risultano conformi al progetto approvato dal Comune di Marsciano, come si evince (allegato D).

Dovendo verificare la consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene importante far presente che dai controlli eseguiti stato omesso di inserire nell'atto di pignoramento le **particelle 180 sub. 3 e 7 (garage) e la particella 180 sub. 5 (la mansarda).**

Per i beni in perizia, si individuano i seguenti confinanti:

L'appartamento con **Corte Esclusiva**, confina nell'insieme con via Tevere, vano scala, con le proprietà dei Sig.ri

2) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati sulla documentazione inviata Via e-mail in data **10.11.2020** dallo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Marsciano, è emerso che il bene da valutare sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi (allegato D):

- ❖ Abbiamo appurato che per l'abitazione ha un Nulla Osta, per la pratica n. 104 del 03.07.1964 su un progetto di nuova costruzione redatto dal Geom. Secondi Gianfranco di Marsciano;
- ❖ Richiesta di Abitabilità presentata dalla Sig.ra _____ delegata per il Sig. _____ in data 22.06.1971
- ❖ Licenza di Abitabilità in data 30.11.1971 a Firma del Sindaco;

L'abitazione ricade in una zona di P.R.G. "B2", mentre dall'elaborato planimetrico, non si evince la divisione interna dell'appartamento.

Pag. 7 di 18

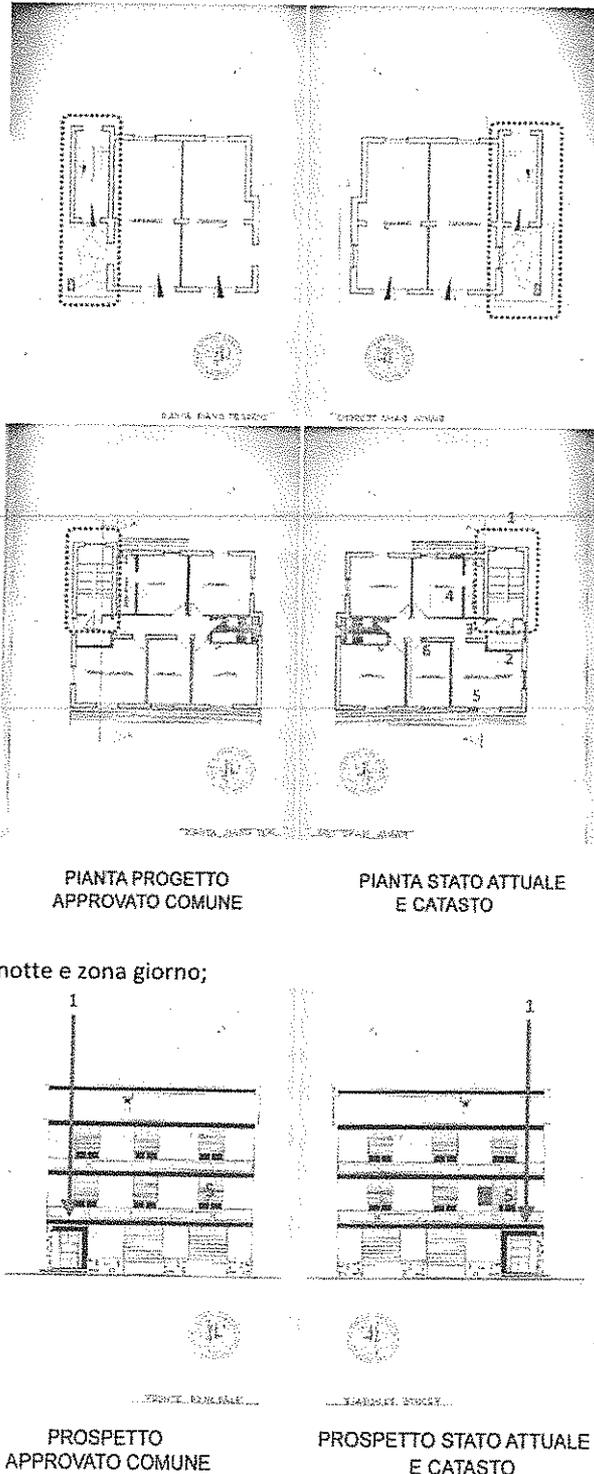


CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti

rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, come si evince dai documenti grafici allegati qui al fianco, di seguito siamo ad elencare le difformità e precisamente:

1. Difformità dovuta al fatto che l'immobile è stato realizzato specularmente rispetto ai disegni presentati al comune, e precisamente il portico e l'ingresso che sui disegni si trovano a sx del lotto, nella realtà si trovano a dx, comunque è stato appurato che la sagoma esterna del fabbricato è rimasta invariata;
2. Diversa distribuzione interna del locale soggiorno;
3. Sull'ingresso non è presente il muro divisorio, il quale è stato spostato al centro del corridoio, per dividere la zona notte e zona giorno;
4. La diversa distribuzione della zona pranzo, con lo spostamento del retro-cucina, il restringimento della finestra e la creazione del finestrone sulla zona pranzo;
5. Mentre nella zona soggiorno, è stata creata una finestra a lato del finestrone,



Pag. 8 di 18

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



rimpicciolendolo di larghezza;

6. Infine la modifica del fondello della camera e lo spostamento della porta di accesso al locale stesso.

In occasione del sopralluogo è stato inoltre eseguito un controllo degli ambienti interni e esterni degli immobili, nonché un rilievo fotografico.

Stante quanto sopra riportato, in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

3) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 238/2019, consistenti in un appartamento al Piano Primo, con circostante corte esterna di pertinenza esclusiva, sulla scorta di quanto rilevato durante i sopralluoghi, **l'appartamento al Piano Primo** ad uso abitazione, non necessita di lavori di Ristrutturazione.



4) DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Marsciano (PG), in Via Tevere n. 5, un comune di 18.517 abitanti, l'appartamento è dislocato nella zona Nord, un zona caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali. Il comune si distende in pianura tra il fiume Nestore e Tevere è posto ad un'altitudine di 184 m s.l.m. a circa 4 km dal collegamento con la superstrada E45, uscita Marsciano.



Nel Comune sono presenti edifici scolastici (scuola materna e scuola elementare), banche e farmacie, un comune dove è presente una fabbrica importante per la produzione di coppi e laterizio.

L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione avviene tramite strada comunale Via Tevere.

Qui di seguito si riporta la descrizione di ciascun edificio che costituisce il LOTTO UNICO individuato.

L'appartamento: su un immobile costituito da quattro piani fuori terra adibito a Uso Civile
Abitazione - (Foglio 145 - Part. 180 - Sub.5)

L'"Appartamento" a destinazione residenziale, dislocato al Piano Primo, facente parte

di un fabbricato che si articola su quattro piani fuori terra, con ingresso comune dal Portico del Piano Terra.



L'appartamento è composto da: un ingresso, un corridoio, un retrocucina e pranzo, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno e la

rampa scala che porta al Piano Primo e alla mansarda, l'appartamento è dotato anche di due terrazzi uno sul retro e l'altro sul prospetto principale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 151,41 mq e un'altezza di piano al piano primo pari a circa 2,90. Considerate le diverse tecniche costruttive adottate per realizzarlo, l'edificio è stato realizzato ex novo dal proprietario in economia nel 1964.

Si accede all'appartamento, tramite una scala interna in c.a., completamente rivestita in lastre di pietra di marmo, è dotato di ringhiera in acciaio verniciato.

L'edificio si trova in uno discreto stato di manutenzione, presenta alcune microlesioni sulla struttura e in particolare sul muro centrale.

Dai documenti acquisiti in seguito all'accesso atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marsciano (file scansionati e fuori scala) è stato possibile reperire alcune informazioni in merito alla realizzazione della struttura portante dell'edificio.



La struttura portante di tutto il fabbricato è realizzata in muratura portante in tufo squadrate, con solai in latero cemento, compreso quello di copertura che risulta essere realizzato in travi prefabbricate con sovrastante tavellone.

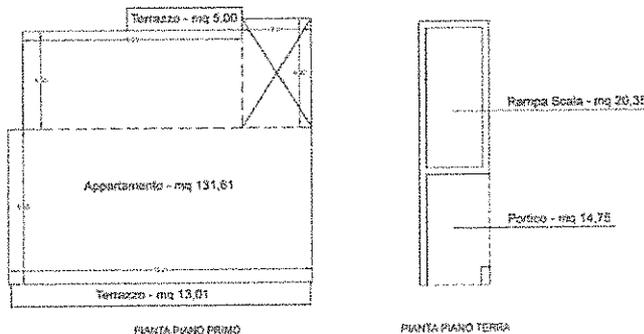
La copertura dell'edificio sembra non essere dotata di guaina impermeabilizzante, con sovrastante tegole marsigliesi rosse.

Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate, così anche le pareti e i soffitti interni dell'appartamento, tali intonaci non presentano alcuni segni di deterioramento, quali scrostamenti, lesioni, si evidenziano alcune parti di muffe su alcune parti dell'estradosso del solaio. I pavimenti e Rivestimenti dell'appartamento sono in piastrelle di graniglia 20x20 o 40x40 e non di particolare pregio, di varie tipologie, con battiscopa in marmo, mentre il pavimento del bagno in piastrelle di monocottura, il bagno non è stato mai ristrutturato dall'epoca della costruzione. Gli infissi interni e esterni sono quasi tutti in legno, compreso il portone di ingresso e le tapparelle in pvc colore grigio chiaro, l'appartamento è dotato nella zona cucina di stufa a legna. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia, non dotato di quadro generale, ma è dotato di magnetotermico salvavita che è installato sotto il contatore Enel, mentre l'impianto di riscaldamento funzionante è dotato di caldaia a metano posizionata nel sottoscala al Piano Terra e termosifoni in ghisa, invece l'impianto idrico funzionante con acqua calda su cucina e bagno; l'acqua fredda è gestita da contatore autonomo.

Il fabbricato è dotato di allaccio alla rete idrica, enel, gas e smaltimento fognatura pubblica, nel suo insieme il fabbricato presenta condizioni discrete di manutenzione, pur essendo costruito in economia dai proprietari.

Inoltre visto quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito, l'edificio non risulta essere conforme ne alle planimetrie agli atti nel comune di Marsciano.

Non ci sono spese per l'adeguamento degli impianti, pertanto si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile.



Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri



impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Coeff. %	Sup. Ponderata	Altezza media mt.
PRIMO	Appartamento	131,61	100 %	131,61	H=2,90
	Terrazzo	13,01	33 %	4,29	
	Terrazzo	5,00	33 %	1,65	
TERRA	Rampa Scala al 50 % (20,35 mq)	10,17	100 %	10,17	
	Portico (14,75 mq)	7,37	50 %	3,69	
Somma Totale Superfici Nette				151,41 mq	

Alle superficie di sopra indicate, sono stati considerate le superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali (al 100%).

"CORTE ESTERNA": - (foglio 145 part. 187)

La "CORTE ESTERNA" esclusiva e di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione è censita al N.C.E.U. al foglio 145 – particella 187, come ente urbano.

Tale spazio esterno risulta avere una superficie di mq 186,25 essere in condizioni di buona manutenzione, risulta essere appoggiato un box in lamiera e parte adibita a giardino e/o orto, è tutta recintata.

Durante i sopralluoghi non sono stati eseguiti rilievi esterni e analisi sottosuolo. Dalla documentazione presenta agli atti, e dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, non è emerso alcun tipo di gravame.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff. %	Sup. Ponderata
Corte Esterna	186,25	10 %	18,62
Somma Totale Superfici Nette			4,67 mq

Qui di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale della corte esterna che ha portato alla definizione della superficie omogenizzata, in considerazione dell'immobile di cui questa rappresenta un bene esclusivo, un elemento di qualità e pregio.

5) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Marsciano, risulta che presso l'immobile oggetto di perizia è residente anche la Sig.ra infatti dall'esame dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta essere sposato l'esecutato.



- **Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 145, Part. 180, sub. 5, abitazione (categ. A),**

In virtù del contratto di FINANZIAMENTO con la BANCA POPOLARE DI SPOLETO aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, cede il credito alla "2Worlds S.r.l.", con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, capitale sociale €. 10.000,00 = i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno al n. 04946290261, con medesimo Codice Fiscale e Partita Iva, e per essa, quale mandataria, "Cerved Credit Management S.p.A.", con sede legale in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea 6/A-6/B, giusta procura speciale del 25.06.2018, autenticata nella firma dal Dott. Matteo Romano Notaio in Milano, Rep. 1.451/Racc. n. 1.173, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 26.06.2018, al n. 32095 serie 1T, e del 13.06.2018 autenticata nella firma dal Dott. Giorgio Pertegato, Notaio in Pordenone, Rep. 298.497 / Racc. n. 31.766, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 14.06.2018, al n. 8121 serie 1T, in persona del Dott. Alessandro Tranchino, nato a Siracusa il 04.05.1978 (C.F.: TRN LSN 78E04 I754N), in virtù di procura speciale del 31.07.2018, autenticata nella firma dal Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, Rep. 18551/Racc. 8917, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 02.08.2018 al n. 22649 serie 1T.

- ❖ NON CI SONO CONTRATTI DI COMODATO D'USO e AFFITTO, come si evince dall'allegato. (allegato J).
- ❖ L'EDIFICIO DOVE FA' PARTE L'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA, NON HA SPESE CONDOMINIALI, in quanto trattasi di solo di due unità immobiliari, le uniche cose in comune sono, la pulizia delle scale che viene fatta a rotazione tra i due appartamenti, mentre le spese di illuminazione della scala, sono fornite di contatore elettrico, con la divisione 1/2 della spesa delle bollette.

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento.....	€ 294,00
- Ipoteca volontaria.....	€ 35,00
Totale	€ 329,00

7) STIMA VALORE COMMERCIALE

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.



- ✓ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.
- ✓ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ✓ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il **secondo criterio di valutazione**, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 1° semestre 2020.

Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per il Comune di Marsciano per la tipologia delle Abitazioni civili.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: ABITAZIONI CIVILI	
VALORE MERCATO €/M	
PER UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE	
MINIMO	MASSIMO
640,00	840,00

Considerando i valori sopra riportati, le condizioni discrete del bene pignorato, la sua posizione e l'epoca di costruzione, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore massimo, di quanto desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ovvero pari a:

Consideriamo di Utilizzare - **€ 840,00 al mq**

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta.

STIMA DEL Lotto UNICO:

Pag. 15 di 18

Geom. Michele Emili

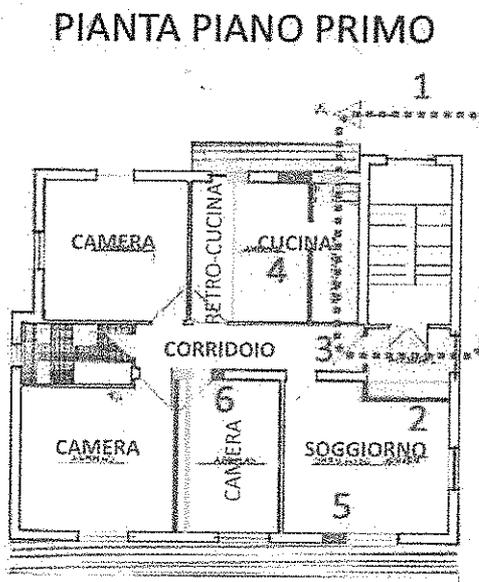
Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



l'Appartamento al P.1^o:

Inoltre, al fine di eseguire una valutazione dei beni affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare, dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle

Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** come si evince dal disegno riportato a fianco, relativa ai prospetti del fabbricato, alla divisione interna dell'appartamento al



Piano primo.

Per verificare se è possibile fare l'accertamento di Conformità, si fa riferimento al testo Unico Governo e Territorio e materie correlate, Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1, art. 155 comma 1 lettera a, relativa:

(ai mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo), I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all'articolo 33 della l.r. 1/2004 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a. nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da euro 300,00 a euro 3.000,00, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, di seguito si riporta la valutazione fatta per Sanare il Fabbricato oggetto di stima:

- La sanzione relativa all'abuso, è da considerarsi minima (visto l'arbitrio dell'ente nell'applicare la sanzione, il sottoscritto ha richiesto direttamente al RUP) - € 1.200,00;
- Spese progetto tecnico accertamento di Conformità e aggiornamento Catastale - € 2.500,00;

Totale Detrazioni € 3.700,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE	VALORE LOTTO
151,41 MQ	840,00	(151,41 MQ X €/mq 840,00 x 1/1) = € 127.184,40

Pag. 16 di 18

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



EVENTUALI DETRAZIONI	(3.700,00 x 1/2) = € 1.850,00
VALORE APPARTAMENTO:	€ 125.334,40

La "CORTE ESTERNA":

SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE LOTTO
186,25 MQ	840,00	(186,25 MQ X 10 % X €/mq 840,00 x 1/1) =
VALORE CORTE ESTERNA:		€ 15.645,00

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per il bene oggetto di pignoramento, visti le condizioni di manutenzione e le caratteristiche precedentemente descritte, possa valutarsi complessivamente in € 140.979,40 (euro centoquarantamilanovecentosettantanoveeuro//40).

• CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

LOTTO UNICO:

- ❖ Valore di stima **€ 140.650,40** detratto le spese Cancellazione iscrizioni e trascrizioni.
- ❖ Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € 329,00.

ALLEGATI alla Presente:

- a. Copia Lettera inizio operazioni peritali;
- b. Verbale Sopralluogo del 11.12.2020;
- c. Pec Agenzia delle Entrate;
- d. Accesso Atti Comune Marsciano;
- e. Elaborato Planimetrico
- f. Visure Catastali Storiche;
- g. Elenco dei Proprietari nel Ventennio;
- h. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- i. Certificati Comune Marsciano;



- j. Contratto Affitto e Comodato d'Uso;
- k. Documentazione Fotografica.

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 18 pagine e parte della 18ª interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti. La presente relazione insieme agli allegati verrà spedita per via telematica e consegnata in originale alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Il C.T.U.

Geom. Michele Emili

