

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

E PER ESSA

DOVALUE S.P.A.

C/

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

FOLIGNO 03 APRILE 2023

IL C.T.U

DOTT. AGR. FERDINANDO DESANTIS

INDICE

1.	OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 4
2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 7
3.	DESCRIZIONE , STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI- DESCRIZIONE-CONSISTENZA)	PAG. 8
4.	CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 14
5.	CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA VALUTAZIONE	PAG. 17
6.	CONCLUSIONI	PAG. 21

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

E PER ESSA

DOVALUE S.P.A.

C/

CANCELLI GIOVANNA +2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alberto Cappellini

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, via dei Trinci 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza del 20 luglio 2022 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Simone Salcerini, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 27 luglio 2022, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 11 novembre 2022 alle ore 10.00, con avviso alle parti tramite A/R .
(cfr. allegato n. 1).

TRIBUNALE DI SPOLETO (PG), a favore di FINO 1 .SECURISATION
SRL Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966380967 TRASCRIZIONE
nn.14903/10664 del 20/05/2022.

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

████████████████████ PER LA QUOTA DI 7/18 DI PROPRIETÀ
████████████████████ PER LA QUOTA DI 9/18 DI PROPRIETÀ
████████████████████ PER LA QUOTA DI 2/18 DI PROPRIETÀ

* A SEGUITO DELLA MORTE DEL SIG. ██████████ IN DATA ██████████, CON DECRETO DEL
GIUDICE IN DATA ██████████ È STATA NOMINATA QUALE CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE
L'AVV. SSA PLACIDILLI TIZIANA (cfr. allegato n. 2).

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO indicati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foligno e
precisamente:

Abitazione di tipo civile al Foglio n. 118 PART. n. 3041 - SUB 3, Via Alto Adige n.c.
4, piano primo sotto strada, piano terra e piano primo.

L'immobile in oggetto (Già foglio 118 part.282 sub. 3) è così pervenuto

ai signori ██████████, ██████████ e ██████████
██████████:

- in parte, per la quota di 1/3 ciascuno, a ██████████ e ██████████
██████████, per successione legittima in morte di ██████████ Nata il
██████████ a ██████████ (██████████) Codice fiscale ██████████,
deceduta ██████████, dichiarazione di successione presentata in data
11/08/2008 n.73 vol.603/8 trascritta in data 10/11/2008 ai nn. 32275/19085;

- in parte, per la quota di 1/18 ciascuno a ██████████ e ██████████
██████████, per successione legittima in morte di ██████████ A Nata il
██████████ a ██████████ (██████████) Codice fiscale ██████████

Protocollo Tribunale di Spoleto - Sezione Esecuzioni Immobiliari - n. 57/2022 R.G. Es - 00740-02-0000

deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione presentata in data 07/09/2018 n.62939 vol.88888 trascritta in data 21/09/2018 ai nn. 23.111/16166 ;

- in parte, per la quota di 1/9 ciascuno, a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per averlo acquistato [REDACTED] per la quota di 2/9 in comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di compravendita del 03/05/2019 Numero di repertorio 40756/17115 Notaio NAPOLITANO LUIGI di FOLIGNO (PG) trascritto in data 21/05/2019 ai nn. 12473/8915, da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED]

Quanto alla signora [REDACTED], nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

Alla sig.ra [REDACTED], la quota di propria spettanza dell'immobile in oggetto era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], deceduta [REDACTED], dichiarazione di successione presentata in data 11/08/2008 n.73 vol.603/8 trascritta in data 10/11/2008 ai nn. 32275/19085 ;

Al sig. [REDACTED] la quota di propria spettanza dell'immobile in oggetto era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione

presentata in data 07/09/2018 n.62939 vol.88888 trascritta in data 21/09/2018 ai nn. 23111/16166;

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento indicato come unico appartamento al Catasto Fabbricati -sezione urbana- del Comune di Foligno Foglio 118 Particella 3041 subalterno 3, in realtà è formato da due appartamenti distinti e autonomi nei servizi. Pertanto a seguito di denuncia di variazione -DOCFA - si sono creati nuovi riferimenti catastali al fine della corretta individuazione dei due appartamenti oltre che alla corrispondenza con il progetto approvato in comune. (cfr. allegati nn. 3 e 4).

Tutto ciò premesso e da quanto evidenziato dallo studio della documentazione ad oggi in possesso dello scrivente si ritiene opportuno viste le peculiarità del bene nello stato di fatto in cui si trova al momento di stima che la vendita dovrà avvenire in due lotti.

A seguito dell'aggiornamento catastale i beni risultano così allibrati:

Appartamento A Lotto 1

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
118	3041	8	1	A/2	5	7,5vani	Tot. 168 m ² Tot. escluse aree esterne 163 m ²	€ 890,89
118	3041	5	1	C/6	4	32 m ²	41 m ²	€ 33,05
118	3041	11	1	C/2	5	40 m ²	35 m ²	€ 97,09
Variazione del 10/03/2023- Pratica PG 0025325								

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE

Foligno Via Alto Adige e Via Sile



Trattasi di due appartamenti all'interno di un unico fabbricato sito nel Comune di Foligno, nell'immediate vicinanze del centro storico dotato di ogni genere di servizi primari sia pubblici che privati. La zona è da considerarsi una delle prime aree d'espansione della città di Foligno del tutto residenziale, costituito da case singole uni-bifamiliari costruite nel primo periodo post seconda guerra mondiale. Da tale sito si raggiunge con estrema facilità la direttrice Statale 75 Centrale Umbra di collegamento Perugia-Spoleto.

L'intero edificio risulta articolato con uno schema costruttivo-architettonico molto semplice, impostato su tre livelli, dei quali quello interrato esteso per una porzione limitata e utilizzato come fondo, al piano terra una residenza e un magazzino – altra proprietà -, al piano primo i due appartamenti attenzionati.

L'epoca di costruzione iniziale, riguardante un primo nucleo edilizio con copertura a padiglione composto dalla scala interna e gran parte

dell'intera consistenza, dovrebbe risalire intorno alla metà degli anni 40" – inizio anni 50". Successivamente fine anni 50" primi anni 60" è stata realizzata la porzione elevata per soli due piani e caratterizzata da una copertura in parte a capanna e il resto a terrazza. Le caratteristiche costruttive si possono brevemente così riassumere: fondazioni del tipo a sacco in conglomerato cementizio e pietrame, muri portanti e di spina in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, solai in ferro e laterizi, tetto in legno con copertura in tegole. Da ultimo, l'immobile di prima epoca di costruzione, comprensivo dell'appartamento indicato con la lettera A, è stato oggetto di un intervento di miglioramento sismico e di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi di sola parte di esso.

Nell'elaborato a seguito riportato sono indicate le aree e le corti di riferimento dei due Lotti. (cfr. allegato n 10).

Appartamento A - Lotto 1

L'appartamento è posizionato al piano primo di un fabbricato composto da altre due unità residenziali e da un ampio locale adibito a magazzino. Il bene attenzionato gode di corti esclusive, di un locale ad uso magazzino-garage, di un fondo-magazzino nel piano interrato e di due balconi. (cfr. allegato n 10)

Si accede all'appartamento da via Alto Adige attraverso passaggio pedonale su corte comune con unità immobiliare (sub 2) di altra proprietà posizionata al piano terra rialzato. Dalla stessa via, si accede attraverso passaggio carrabile ad una corte esclusiva a servizio del locale adibito a magazzino-garage. (vedi foto 1)

All'interno dell'appartamento è presente il mobilio della cucina e di una camera.

Sempre dal vano scala si raggiunge attraverso una rampa il locale nel piano interrato adibito a fondo-magazzino con finestre sul lato del versante ad est. Non è stato possibile visionare l'interno, in quanto il signor Nazzareno non ha trovato le chiavi.

Il locale magazzino-garage con corte, necessita di un intervento di ripristino della copertura in lamiera del tetto, in quanto risulta in uno stato del tutto precario, con tratti di già caduti. (vedi foto 13).

Da ultimo l'appartamento è anche dotato di un'ulteriore corte esclusiva collegata al sub 11 con servitù a favore del sub 4, già descritta nel capitolo precedente. (vedi foto nn. 16-17-18)

CONSISTENZA

La superficie commerciale calpestabile al netto delle murature esterne ed interne dell'appartamento è pari a circa 135,00 m², oltre che di 10,58 m² di balconi, di 22,80 m² di fondi-magazzino nel piano interrato, di 30,14 m² di garage- magazzino e di 186 m² di corte al netto della servitù di passaggio e sosta a favore di altra proprietà indicata come sub 4.

Appartamento B Lotto 2

L'appartamento è posizionato al piano primo di un fabbricato composto da altre due unità residenziali e da un ampio locale adibito a magazzino. Il bene attenzionato gode di una corte esclusiva, di un locale ad uso magazzino-garage, di una terrazza e un balcone. (cfr. allegato n 10)

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

Si accede alla corte esclusiva da via Sile attraverso un cancello con passaggio sia pedonale che carrabile. (vedi foto 1)

Proseguendo e salendo due rampe della scala esterna realizzata con parapetto in muratura e gradini in elementi di cemento, si raggiunge un ampia terrazza- lastrico solare pavimentato in gres porcellanato, dove è presente il portoncino di ingresso in ferro vetro. Sulla stessa terrazza si affaccia una finestra di un locale facente parte dell'appartamento (A) Lotto 1. (vedi foto 4)

Dal portoncino di ingresso si accede ad un locale disimpegno a servizio di: un bagno con vasca, pavimento in ceramica, rivestimento in maiolicato; cucina con angolo cottura; una camera e un ripostiglio.

Si accede, al balcone realizzato con parapetto in elementi di cemento armato e copertura del pavimento in graniglia, attraverso due porte finestre , di cui una presente nel locale cucina e l'altra nel locale camera. L'impianto elettrico e l'impianto termoidraulico sono risalenti all'epoca di costruzione, così come tutte le finiture, comprese le finestre in legno e i pavimenti in graniglia.

Le finestre, le persiane e il pavimento del balcone necessitano di manutenzione straordinaria. (vedi foto 12)

Nel locale camera, si notano diversi punti con presenza di muffa.

(vedi foto 10)

All'interno dell'appartamento è presente il mobilio della cucina e diverso genere di materiale nel locale ripostiglio.

FILE:///C:/Users/ADMINI~1/AppData/Local/Temp/157749-0FJ-0000-

A completamento dell'appartamento è presente al piano terra un garage-magazzino in muratura, copertura del tetto con tegola coppo, porta e finestra in alluminio anodizzato e vetro.

Nella corte è parcheggiata un' auto di proprietà del de cuius sig. Attilio, in fermo amministrativo.

CONSISTENZA

La superficie commerciale calpestabile al netto delle murature esterne ed interne dell'appartamento è pari a circa 45,00 m², oltre che: di 12,73 m² di balconi; di 40,68 m² di terrazza; di 26,53 m² garage-magazzino e di 80,00 m² di corte esclusiva.

4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Le trascrizioni ed iscrizioni, come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 24 maggio 2022 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti) risultano le seguenti:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 321/74 del 08/01/2004 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 31/12/2003 Numero di repertorio 182163/31142 Notaio FRILLICI ANGELO Codice fiscale FRL NGL 34C02 E230 D Sede FOLIGNO (PG) a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] () Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -, contro [REDACTED] nata [REDACTED] a [REDACTED] () Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' in qualità di

Terzo datore per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) Codice fiscale [REDACTED] quale Debitore non datore di ipoteca. Capitale € 50.000,00 montante ipotecario Totale € 100.000,00 Durata 10 anni.

ISCRIZIONE NN.31656/7340 del 19/11/2009 - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto amministrativo del 17/11/2009 Numero di repertorio 63677 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED] Sede [REDACTED] (PG) a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] (PG) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3. Montante ipotecario Totale € 212.085, 10.

TRASCRIZIONE NN.14903/10664 del 20/05/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 31/03/2022 Numero di repertorio 330/2022 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO (PG), a favore di [REDACTED] L. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] richiedente AW. GIANLUCA CESARINI Codice fiscale CSR GLC 62A18 G478 S indirizzo CORSO CAVOUR N. 20 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/18; [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) Codice fiscale [REDACTED] - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 7/18 in regime di BENE PERSONALE - per il diritto di PROPRIETA' per la quota

Stampa in bianco e nero. Per informazioni e richieste di copia, scrivere a: [REDACTED]

di 2/18 in regime di COMUNIONE LEGALE; [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18 in regime di COMUNIONE
LEGALE;

GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEI BENI PRO
QUO

L'immobile oggetto di pignoramento al momento della stesura della
presente relazione risulta libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato è stato realizzato ante 1967, gli unici permessi edilizi
rilasciati dal Comune di Foligno e riscontrati a seguito di accesso atti sono i
seguenti:

↳ DIA del 04/03/208

↳ SCIA del 10/06/2014

La chiusura dei lavori è stata presentata il 21/09/2016

Nella sostanza l'unica pratica riscontrata riguarda l'intero edificio ed è
quella dei lavori di miglioramento sismico degli edifici danneggiati dal
sisma del 26.09.1997, e la comunicazione di fine lavori finalizzata a
documentare la raggiunta piena agibilità dell'edificio.

Il certificato di agibilità-abitabilità originario non è stato ritrovato.

(cfr. allegati nn. 11 e 12)

Gli elaborati grafici in allegato ai permessi di costruire risultano conformi
allo stato di fatto tranne che il setto murario di divisione del balcone tra i
due appartamenti. (cfr. allegati nn. 11,13 e 14)

5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI -VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori del bene immobile oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stesso. Stante lo scopo il bene sarà dapprima valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima. Tale valore, verrà, come vedremo in seguito ragguagliato al valore di stima di beni sottoposti a vendita forzata attraverso un abbattimento percentuale.

La stima è stata eseguita con procedimento sintetico comparativo, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quello in oggetto. Si sono presi a riferimento anche i prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio.

I dati raccolti evidenziano un prezzo degli appartamenti della zona di riferimento compreso tra 950 €/m² e 1.200 €/m² per immobili ristrutturati e tra 650 €/m² e 900 €/m² per immobili da ristrutturare. Confrontando i

Protocollo di Tribunale di Perugia - Sezione di Pignoramento - n. 57/2022 R.G. Es - 17

dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che esprime il valore unitario reale attuale di libero mercato per la piena proprietà che per brevità di esposizione vengono riportati solo in parte nella presente relazione.

Nella determinazione del prezzo unitario comparato si è tenuto in conto in particolar modo: della tipologia costruttiva, l'epoca di costruzione, della zona residenziale in cui è inserito l'immobile, la consistenza sia degli appartamenti che delle corti esclusive, la divisione e distribuzione interna degli spazi, la presenza di un solo bagno, la qualità delle finiture e lo stato di mantenimento.

Per attenuare la distanza di valore tra quello espresso dal libero mercato e quello ottenuto nel mercato delle vendite forzate, è stato applicato un abbattimento di valore del 10%. L'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del prezzo base rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.

Il parametro tecnico utilizzato nella valutazione, è stato quello della superficie utile lorda espressa in mq, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e esterni, più la superficie netta delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi

- Superficie residenziale, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al lordo delle murature;
- Pertinenze a servizio diretto, collegate direttamente alla superficie residenziale:

Valore di libero mercato

Euro 197.700,00 – Euro 20.000,00 (costo stimato a corpo necessario per completamento dei lavori interni all'appartamento, ripristino copertura del garage-magazzino, manutenzione straordinaria delle persiane e del pavimento balconi) = Euro 177.700,00

Valore di mercato in vendita coattiva

Euro 177.700,00 – (Euro 177.700,00 x 10%) = Euro 159.930,00

arrotondato ad Euro 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila)

Appartamento (B) Lotto 2

Superf. interna lorda	mq	55,00 x 100% = mqe	55,00
Superf. garage-magazzino	mq	26,53 x 40% = mqe	10,61
Superf. balcone e terrazza	mq	53,41 x 30% = mqe	16,02
Superf. corte area esterna	mq	80,00 x 8% = mqe	6,40
		totale	= mqe 88,03

Valore dell'immobile

mqe 88,03 x euro/mqe 800,00 = Euro 70.424,00

Valore di libero mercato

Euro 70.424,00 – Euro 5.000,00 (costo stimato a corpo necessario manutenzione straordinaria del pavimento balcone e degli infissi esterni) = Euro 65.424,00

Valore di mercato in vendita coattiva

Euro 65.424,00 – (Euro 65.434,00 x 10%) = Euro 58.881,60

arrotondato ad Euro 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila)

ALLEGATI

Foto Lotto 1

Foto Lotto 2

All 1 - raccomandate sopralluogo

All 2 - verbale di giuramento curatela

All 3 – variazione DOCFA

All 4 – elaborato planimetrico

All 5 – planimetria catastale del 1970

All 6 – atto di acquisto Antonietti

All 7 – vecchia vax

All 8 – tipo mappale

All 9 – nuova vax

All 10-distribuzione spazi Lotto 1 e Lotto 2

All 11- concessioni edilizie-planimetrie-fine lavori

All 12-esito accesso atti

All 13-planimetria appartamento A Lotto 1

All 14-planimetria appartamento B Lotto 2

All 15-visure Lotto 1

All 16-visure Lotto 2