

TRIBUNALE DI SPOLETO

**Sezione
Esecuzioni Immobiliari**

* * * * *

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 84/2024
GIUDICE: Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

* * * * *

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA
DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

* * * * *

Spoleto lì 29 gennaio 2025

**Il C.T.U.
Geom. Federico Gentili**

Firmato Da: GENTILI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriale 5a1ae797eb62ad0c



Firmato Da: FEDERICO GENTILI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a1ae797eb62ad0c



TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

INDICE:

- INTESAZIONE	Pag. 1
- PREMESA	Pag. 2
- ELENCO SINTETICO DELLE OPERAZIONI SVOLTE	Pag. 2
- RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 3
- DESCRIZIONE DEI BENI	Pag. 5
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PLANIMETRIA E CALCOLO SUPERFICI UTILI	Pag. 6
- DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI	Pag. 7
- TITOLARITA' DEI BENI	Pag. 8
- ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE	Pag. 9
- SCOPO DELLA STIMA E CRITERI DI VALUTAZIONE	Pag. 10
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	Pag. 13
- CONCLUSIONI	Pag. 14
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	Pag. 15

PREMESSA:

In data 01.08.2024 mediante PEC, veniva notificata dal Tribunale di Spoleto al sottoscritto Geom. Federico Gentili, la nomina quale esperto C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini, per la redazione di una perizia di stima nella Esecuzione Immobiliare N. 84/2024 R.G.E. dove il Creditore Procedente (CP) **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, con sede a Siena e domiciliata presso lo studio **Avv. Gianluca Cesarini**, Corso Cavour n. 20, Perugia gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it, procedeva contro il Debitore Esecutato (DE) **[REDACTED]**, nato il **[REDACTED]** il **[REDACTED]** 19**[REDACTED]** 54.

Disponeva il Giudice le procedure ed i termini per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, de effettuarsi entro il **19.09.2024**, nonché i termini per il deposito della perizia, da effettuarsi entro 150 gg dai termini del giuramento, ossia entro il **16.02.2025**, invitando lo stesso C.T.U. ad inviare copia della perizia ai creditori procedenti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza, che veniva fissata per il **20.03.2025**. Al C.T.U. venivano posti i quesiti di cui all'allegato (**Doc. 1**).

ELENCO SINTETICO DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

- in data 28/08/2024 il sottoscritto trasmetteva, quale accettazione dell'incarico, il giuramento di rito mediante invio telematico mediante piattaforma Pst Giustizia;
- in data 25/09/2024 eseguiva accesso presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Perugia per effettuare le Visure Catastali, attuali, storiche e planimetriche al fine della esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione; altresì trasmetteva mediante PEC Istanza di Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Trevi;
- in data 01/10/2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi per effettuare le ricerche finalizzate all'accertamento della situazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione;
- in data 08/10/2024 riceveva dal Comune di Trevi i documenti relativi ai beni oggetto di esecuzione;
- in data 23/10/2024 lo scrivente notificava al Creditore Procedente, al Debitore Esecutato, nonché all'IVG di Perugia, a mezzo raccomandata a.r. e via PEC come da allegati (**Doc. 2**), la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno **06/11/2024 alle ore 11:00** presso i beni oggetto di esecuzione in Comune di Trevi, Fraz. Pigge, Via della Torretta n. 7 (ex Via San Marco);
- in data 06/11/2024 lo scrivente si recava presso il luoghi ed eseguiva il sopralluogo così come prestabilito. Le operazioni si svolgevano regolarmente alla presenza diretta del soggetto esecutato, il quale acconsentiva alle verifiche metriche ed ai rilievi fotografici. Si redigeva Verbale di sopralluogo (**Doc. 3**).
- in data 04/02/2025 lo scrivente notificava copia della perizia al Creditore Procedente, al Debitore Esecutato, nonché all'IVG di Perugia, a mezzo raccomandata a.r. e via PEC v. allegati (**Doc. 17**)

RISPOSTE A QUESITI:

Quesito 1 – *Verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ...omissis:*

La documentazione in riferimento ai beni pignorati è risultata essere completa.

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

Si è provveduto al reperimento e all'integrazione documentale, presso gli archivi catastali delle relative planimetrie, v. allegato (**Doc. 4**) e presso quelli comunali delle planimetrie dell'ultimo progetto approvato (**Doc. 5**). Si precisa a tale riguardo che il Comune di Trevi non è dotato di servizio di digitalizzazione in scala ad alta qualità, per cui si è proceduto mediante copie fotostatiche, eseguite presso l'ufficio comunale, con la conseguente perdita di complanarità oltre alla deformazione e alla alterazione della scala grafica. Si è infine provveduto a reperire il titolo di provenienza al debitore (**Doc. 6**).

Quesito 3 – *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli... omissis*

Si è provveduto ad effettuare le Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate ed estrarre elenco delle Iscrizioni e trascrizioni allegate (**Doc. 7**).

Quesito 4 – *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio... omissis*

Si fa presente che il complesso edilizio di che trattasi è un "Condominio di fatto" e non contrattualmente costituito. Dalle informazioni assunte è risultato privo di un amministratore pro-tempore e delle tabelle millesimali. Le spese correnti, che si riassumono nei consumi di corrente elettrica per l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse e spazi comuni, vengono ripartite con modalità informale tra i vari proprietari, come anche ciò avviene per la manutenzione e pulizia della medesima corsia coperta e spazio antistante scoperto.

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

Dagli atti esaminati non sono stati rilevati diritti demaniali o di pubbliche servitù.

Quesito 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;*

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

I costi necessari alla cancellazione delle formalità risultanti sono i seguenti:

1	Tipo di formalità	Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di €.					
		162.201,68					
		Nota di iscrizione del	27/12/2023	Reg. gen.	6076	Reg. part.	507
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
		capitale	€ 162 201,68	percentuale	0,50%	=	€ 811,01
Totale costo di cancellazione della presente formalità							€ 905,01

2	Tipo di formalità	Trascrizione Atto esecutivo Verbale di Pignoramento					
		Nota di iscrizione del	17/06/2024	Reg. gen.	2952	Reg. part.	2479
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
		capitale		percentuale	0,50%	=	€ 200,00
Totale costo di cancellazione della presente formalità							€ 294,00

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

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO:

UBICAZIONE: I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Trevi, Fraz. Pigge, Via della Torretta n. 7 (ex Via San Marco).

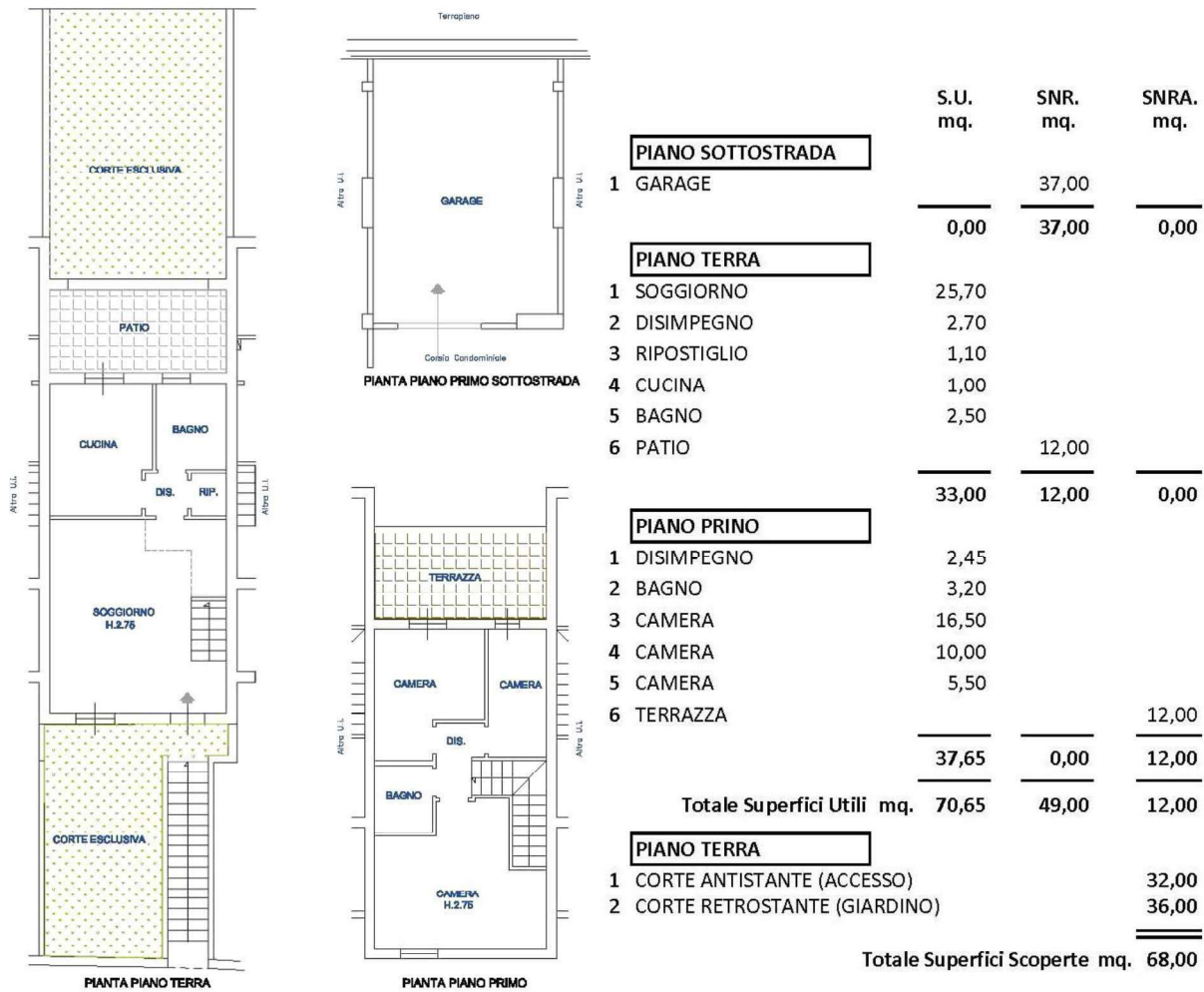
INQUADRAMENTO: Il complesso immobiliare, cui le porzioni in oggetto sono parte, è ubicato in zona residenziale e si erge su di un'area collinare, a mezza costa, nel versante sud della piccola Frazione Pigge di Trevi. Realizzato nel 2008, il complesso è servito da vie di comunicazione di primaria importanza, come la S.S. Flaminia posta sottostante il complesso a poche centinaia di metri e da strade comunali sino a giungere alla strada di penetrazione del complesso rinominata "Via della Torretta", in luogo di "Via San Marco", a seguito di aggiornamento della toponomastica da parte del Comune di Trevi.

Vi è da precisare, essendo il complesso costruito su terreno in declivio, che la numerazione dei piani, è stata attribuita su "base catastale" pertanto, quello che appare come un piano terreno (es. il garage al piano strada) è in effetti catastalmente nominato come "Piano Primo Sottostada", poiché il riferimento di "codifica catastale" è precisamente l'accesso principale dell'abitazione, anche se tale accesso si trova sopraelevato rispetto la strada.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE PER SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE:

Trattasi di porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare a schiera ad uso civile, costituito da Abitazione con ingresso indipendente al Piano Terra e Primo e piccole corti annesse (antistante e retrostante). La corte antistante comunica con la strada pubblica (Via della Torretta) e da questa, attraverso un cancello pedonale d'ingresso, parte la scala pedonale esterna che sale verso la porta d'ingresso dell'unità abitativa. La corte retrostante è accessibile soltanto dall'interno dell'abitazione al Piano Terra. L'unità abitativa è corredata di un Garage di pertinenza al Piano Primo Sottostrada, non direttamente comunicante e avente accesso da una corsia condominiale con l'accesso principale su Via della Torretta.

Di seguito la planimetria delle porzioni prese in esame oggetto della presente perizia e il calcolo delle superfici utili calpestabili delle unità immobiliari per singolo livello:



L' ABITAZIONE si identifica in catasto come segue:

N.	Catasto	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Consist.	R.c. €.
1	F	Trevi	Via San Marco snc - P.T. 1	57	1193	2	A/2	7,5 vani	484,18
					1186				
					1190				

DESCRIZIONE DELL'UNITA':

Il Piano Terra [h.2,75] è costituito da: corte antistante con scala di accesso all'abitazione composta da Ingresso/Salotto (completa di scala a giorno di collegamento al piano superiore), Disimpegno, Ripostiglio, Tinello, Bagno, Patio, da questi si accede alla corte retrostante adibita a giardino.

Il Piano Primo [h.2,75] è costituito da: Disimpegno, W.c., n. 1 Camera da letto principale, n. 1 Camera secondaria e n. 1 Cameretta (utilizzata attualmente come stanza armadi), queste ultime servite da una Terrazza con affaccio sulla corte retrostante.

L'abitazione è dotata di pavimenti in gres e monocottura, gli infissi di porte e finestre sono in legno. Le unità sono corredate di Impianto elettrico e Idro-Termico-Sanitario, i quali risultano essere funzionanti.

Lo stato di manutenzione risulta essere NORMALE, anche se si segnalano all'interno tracce di muffe e condense nonché di umidità di risalita all'esterno con principi di scrostamenti delle pitture che in alcune parti hanno interessato l'ultimo strato d'intonaco. Gli infissi in legno presentano anch'essi alcuni deterioramenti della verniciatura.

Confini: A [REDACTED] salvo altri;

Nota di precisazione: Le particelle graffate, mappali 1186 e 1190, corrispondono alla corte retrostante e a quella antistante d'ingresso, quest'ultima è risultata essere comunicante con l'unità confinante di altra proprietà.

Il GARAGE si identifica in catasto come segue:

N.	Catasto	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Consist.	R.c. €.
1	F	Trevi	Via San Marco snc P.S1	57	1193	19	C/6	37 mq.	53,50 €

DESCRIZIONE DELL'UNITA':

Il Garage [h.2,65] è ubicato al Piano Primo Sottostrada ed è costituito da unico vano avente una la porta carrabile d'ingresso direttamente comunicante con una corsia condominiale a sua volta avente accesso da Via della Torretta.

Il locale è dotato di pavimento in cemento rifinito con uno strato al quarzo. I soffitti e le pareti risultano privi di intonaco, quest'ultime con blocchi di cemento e strutture portanti in vista.

L'unità è corredata di porta metallica basculante d'ingresso, nonché d'impianto elettrico per una fonte di illuminazione a soffitto la quale risulta essere funzionante.

Lo stato di manutenzione risulta essere NORMALE. Si segnala la presenza di alcuni tubi di scarico posizionati in vista lungo pareti ed il soffitto.

Confini: Corsia condominiale, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ri, salvo altri.

Nota di precisazione: La corsia condominiale coperta si individua al Catasto Fabbricati al F. 57 P. 1193 sub 17, quale "bene comune non censibile". L'area condominiale scoperta, di accesso alle autorimesse, si individua al Catasto Fabbricati al F. 57 P. 1201, quale "bene comune non censibile", v. Elenco Subalterni del compendio immobiliare (**Doc. 8**)

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

TITOLARITA' DEI BENI: V. Visure catastali (**Doc. 9**)

Come risultante dalla Certificazione in atti e dalle visure catastali, a cui si fa integrale riferimento, la titolarità dei beni sopra descritti risulta essere:

N.	Nominativo e denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1

Quesito 8 – *Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, omissis ...;*

I beni oggetto di esecuzione (abitazione e garage di pertinenza) sono risultati liberamente accessibili dalla pubblica via.

Quesito 9 – *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;*

La descrizione dei beni oggetto di esecuzione sono conformi a quelli indicati in atti anche se va evidenziato l'aggiornamento della toponomastica operato dal Comune di Trevi, per cui la porzione di strada di penetrazione al compendio, in origine "Via San Marco", è stata successivamente rinominata in "Via della Torretta" e attribuito il numero civico 7 (abitazione), ciò coincide con l'indirizzo del D.E. e di fatto non pregiudica l'esatta individuazione del bene.

Quesito 10 – *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

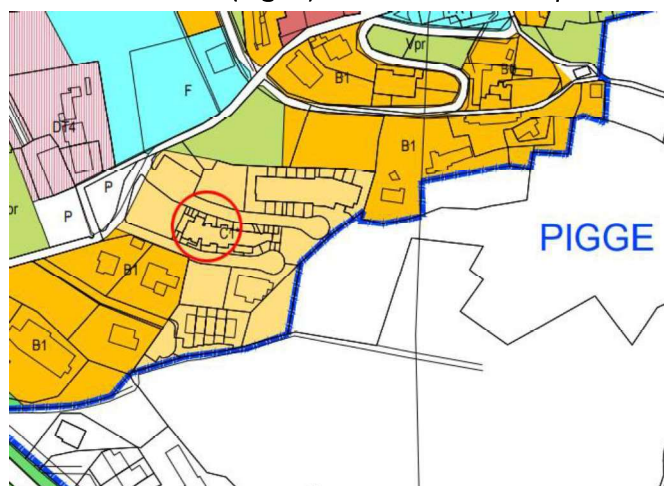
Non sono state riscontrate difformità sostanziali delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, ma soltanto modeste incongruenze che non possono di fatto determinare variazioni di classe e/o consistenza o che giustifichino variazioni catastali, in ottemperanza al comma 3 della Circolare 2 del 09.07.2010.2010 emessa dalla Direzione Centrale Agenzia del Territorio. L'aggiornamento della toponomastica, potrà avvenire mediante istanza cartacea gratuita, oppure mediante "Contact Center" dell'AdE Ufficio del Territorio.

Quesito 11 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente individuato nella Cartografia di P.R.G. del

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

Comune di Trevi (Fig. 1) in Zona "CP* di Espansione residenziali soggette a disciplina pregressa"



LEGENDA

AREE DELLA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (ZONE A, AI E B0)

A	CENTRO STORICO DI TREVI
Aa	EDIFICI DI VALORE STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO
Ab	
B0	AMBITO DEL CENTRO STORICO COMPLESSI INSEDIATIVI MINORI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

ZONE B: SISTEMA INSEDIATIVO DI CONSOLIDAMENTO

Bn	ZONE RESIDENZIALI AMMESSE DI COMPLETAMENTO
----	--

ZONE C: SISTEMA INSEDIATIVO DI TRASFORMAZIONE

Cn	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA ATTUARE
----	--

CP*	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A DISCIPLINA PREGRESSA
-----	---

AREE DI NUOVA PREVISIONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DAL PRG/PO (art. 6, co. 5, lett. a) NTA PRG/PS)

CA	AREE AGRICOLE UTILIZZABILI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO (art. 6, co. 5, lett. b) e c) NTA PRG/PS)
----	--

Fig. 1 – Stralcio di P.R.G. Comune di Trevi

Quesito 12 – 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

Non sono state riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato, ad eccezione di modeste incongruenze planimetriche e dimensionali risultate coeve alla costruzione e rientranti nelle tolleranze edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) esm, L.R. 1/2015 n. 1 e L.R. 16/2021.

ELENCAZIONE DEI TITOLI EDILIZI:

La porzione di fabbricato preso in esame è parte integrante di un più ampio complesso immobiliare da cui trae l'edificio a schiera, realizzato [redacted] con sede in [redacted], in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire N. 162 del 09.08.2004 (**Doc. 10**)
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Variante Prot. 2012 del 08.02.2008 (**Doc. 11**)

L'edificio è corredato di Agibilità a seguito di Istanza Prot. 12499 del 05.08.2008 (**Doc. 12**), attestata ai sensi del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), come da successiva ratifica di attestazione inoltrata il 07.08.2009 da [redacted] nella persona del suo legale rappresentante.

Quesito 13 – 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;

Il bene risulta nel possesso del Debitore Esecutato ivi residente, nonché occupato dallo stesso

Debitore [REDACTED] e da [REDACTED] che ivi abita nella qualità di familiare, come riferito dallo stesso D.E.

Quesito 14 – *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 ... omissis;*

A seguito di istanza richiesta presso il Comune di Trevi a nome dell'esecutato titolare risulta di stato libero, v. certificato (**Doc. 13**).

Quesito 15 – *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);*

Il caso non sussiste.

Quesito 16 – *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;*

Gli impianti presenti sono di tipo "tradizionali per uso civile abitazione" e risultano essere funzionanti. Per gli stessi, contestualmente all'istanza di Agibilità, sono stati rilasciati la Dichiarazione di Conformità Elettrica, che si allega (**Doc. 14**) e la Dichiarazione di Conformità Termo-Idraulica, che si allega (**Doc. 15**).

Quesito 17 – *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 ... omissis;*

Data la conformazione delle Unità Immobiliari: Abitazione con Garage di pertinenza, risulta possibile formare un Lotto Unico di vendita.

Quesito 18 – *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione ... omissis;*

- SCOPO DELLA STIMA E CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame ai fini della vendita, a tale scopo si è ritenuto opportuno ricavare il valore attraverso la media dei risultati ottenuti adottando i due seguenti criteri:

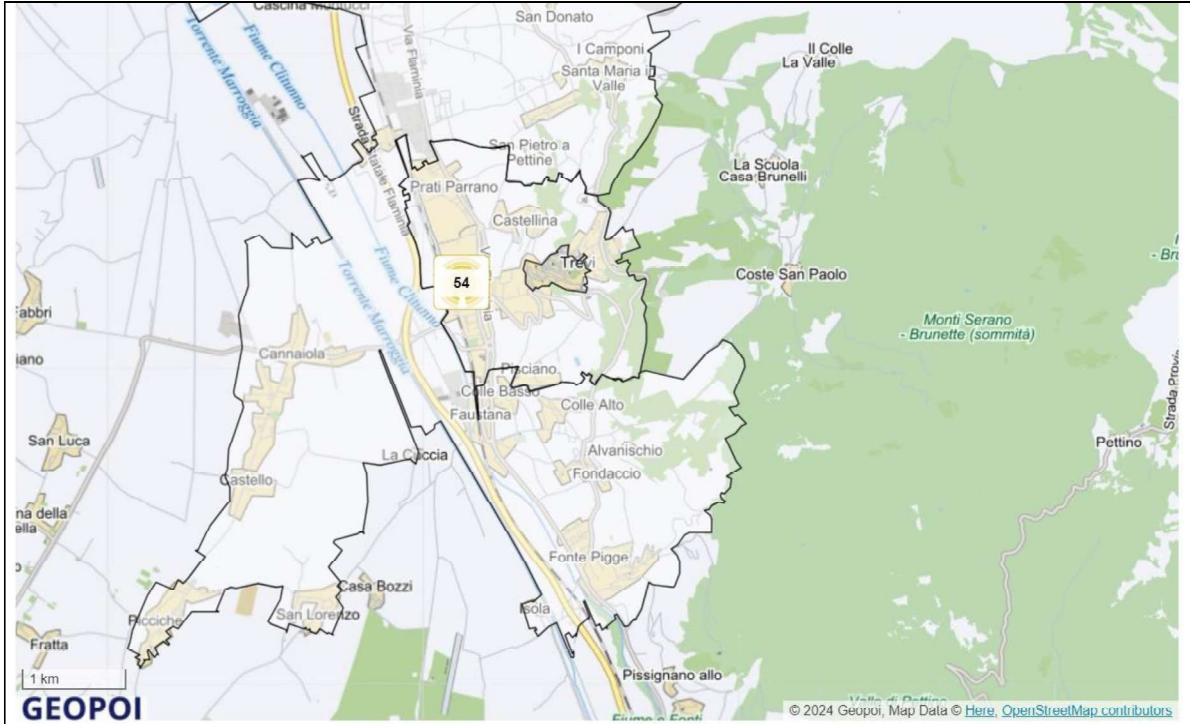
- STIMA PER VIA SINTETICA IN BASE A VALORI COMPARABILI, [Market Comparison Approach MCA]

tale procedura può essere applicata a tutti gli immobili, a patto che si possa rilevare un numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti. Gli istituti di valutazione ritengono sufficienti tre / quattro rilevazioni di transazioni recenti ai fini dell'ottenimento di un risultato accettabile. Lo scrivente, per ottenere una maggiore attendibilità del risultato finale, ha rilevato cinque transazioni, scartando la più alta e la più bassa, in modo da ottenere un risultato, in base ai valori desunti, con il maggior grado di congruità e credibilità possibile.

L'analisi del mercato è stata effettuata attraverso l'interrogazione della Banca Dati messa a disposizione dalla Agenzia delle Entrate "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati", dove è

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPELLINI

possibile la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. Si precisa al riguardo che i dati pubblicati vengono desunti dall'A.d.E. attraverso i modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita.



Residenziale - Dicembre 2020	Residenziale - Febbraio 2023	Residenziale - Giugno 2023	Residenziale - Marzo 2024	Residenziale misto - Maggio 2024
Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 95.000 €	Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 155.000 €	Numero immobili: 5 Corrispettivo dichiarato: 108.000 €	Numero immobili: 3 Corrispettivo dichiarato: 95.000 €	Numero immobili: 3 Corrispettivo dichiarato: 98.000 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: PER C02 21 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: PER C06 18 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: PER C06 19 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: PER C06 24 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: PER C06 35 m ² Quota trasferita 100%
Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 5 vani Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 8 vani Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 104 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 100 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TREVI Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 100 m ² Quota trasferita 100%

DETERMINAZIONE DEL VALORE €/./Mq. PER VIA SINTETICA IN BASE AI VALORI COMPARABILI [Market Comparison Approach MCA]							
		Abitazione mq.	Pertinenza mq.	Sup. Commerciale mq.	Prezzo dichiarato €.	Valore/mq. €.	
1	Residenziale Dic. 2020	75,00	21,00	85,50	95 000,00	1266,67	ACCETTATO
2	Residenziale Feb. 2023	120,00	18,00	129,00	155 000,00	1291,67	SCARTATO
3	Residenziale Giu. 2023	104,00	19,00	113,50	108 000,00	1038,46	ACCETTATO
4	Residenziale Mar. 2024	100,00	24,00	112,00	95 000,00	950,00	SCARTATO
5	Residenziale Mag. 2024	100,00	35,00	117,50	98 000,00	980,00	ACCETTATO

Valore medio €/mq. desunto dai comparabili €. **1095,04** (a)

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

- STIMA SULLA BASE DEI COEFFICIENTI DI MERITO, tale procedura entra nel merito del bene preso in esame. Si parte dalla determinazione del costo base dei prezzi del nuovo e si applicano alcuni coefficienti (predeterminati) riduttivi o maggiorativi in base alle condizioni generali e particolari del bene. Si tiene conto della: tipologia costruttiva, zona geografica, ubicazione e di alcuni parametri specifici delle unità prese in esame quali: livello di piano, grado di vetustà, stato di conservazione, coefficiente energetico. Quest'ultimo, si precisa, è frutto di stima in quanto l'attestazione di prestazione energetica non è stata richiesta.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
a) Calcolo superfici coperte:				
	SUPERFICI PRINCIPALI	SUPERFICI ACCESSORIE	ALTRE SUPERFICI ACCESSORIE	
1 PIANO SOTTOSTRADA		42,00		
2 PIANO TERRA	53,00			
3 PIANO PRIMO	50,00			
4 PATIO			14,00	
5 TERRAZZA			12,00	
6 CORTI ESCLUSIVE			68,00	
TOTALE mq.	103,00	42,00	94,00	
b) Conversione in superfici commerciali delle superfici coperte:				
	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERCENTUALE RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	
1 ABITAZIONE	103,00	x 100%	=	103,00
2 PATIO	14,00	x 35%	=	4,90
3 TERRAZZA	12,00	x 25%	=	3,00
4 GARAGE	42,00	x 50%	=	21,00
5 CORTI ESCLUSIVE	68,00	x 15%	=	10,20
TOTALE mq.				142,10

DETERMINAZIONE DEL VALORE €/Mq. SULLA BASE DEI COEFFICIENTI DI MERITO	
PREZZO COSTO BASE NUOVE COSTRUZIONI: 1.960,00 €. [CTN]	
Coefficienti di merito (riduzione e maggiorazione):	
TIPOLOGIA CATASTALE	1,25
DEMOGRAFIA ABITANTI	0,80
UBICAZIONE ZONA	1,00
LIVELLO PIANO	0,90
VETUSTA' ANNI	1,00
CONSERVAZIONE STATO	0,80
COEFFICIENTE ENERGETICO (STIMATO E)	0,75
Valore unitario €/mq.	1.058,40 (b)

NOTA: - per Superficie Coperta deve intendersi la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate dell'edificio considerando il 50% dei muri in comune con altre proprietà; - per Superficie Commerciale cd Superficie Convenzionale Vendibile, deve intendersi la superficie basata sulla conversione delle Superfici Coperte che compongono l'immobile attraverso l'applicazione di percentuali di riduzione a seconda che trattasi di locali principali o accessori.

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRATO (€/Mq.)		
VALORE €. / Mq. CRITERIO COMPARABILI		1.095,04 € (a)
VALORE €. / Mq. COEFFICIENTI DI MERITO		1.058,40 € (b)
formula (a + b) : 2	Determinazione del prezzo di Vendita al mq.	1.076,72 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO UNICO		
VALORE DI STIMA:		
	mq.	€/ mq.
Superficie Commerciale Vendibile	142,10	x 1 076,72
		= 153.001,91 €
	Valore di Stima €.	153 001,91 €
DETRAZIONI:		
1	Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore e adeguamento al prezzo convenzionato.	-22.050,00 €
2	Formalità, vincoli e oneri oggetto di cancellazione	-1.199,01 €
3	Detrazione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	0,00 €
4	Detrazione per sanatorie	0,00 €
5	altro	
	Totale detrazioni	-23.249,01 €
	VALORE DEL LOTTO UNICO	129.752,90 €
	VALORE ARROTONDATO	130.000,00 €

Quesito 19 – Se l’immobile è pignorato solo pro-quota: a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ...omissis;

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risultano dagli atti pignorate per l’intero conto.

Quesito 20 – 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;

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere pignorate per la piena proprietà.

Quesito 21 – Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Il caso non sussiste.

CONSLUSIONI:

Per tutti i motivi sopra esposti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari in esame, site in Trevi, Via della Torretta n. 7, come sopra dettagliatamente meglio descritto e riportato, risulta essere pari a **€. 130.000,00 (eurocentotrentamila/00)**.

Si precisa che la presente perizia di stima si intende effettuata, nello stato di fatto e di diritto in

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

cui l'immobile si trova, con adiacenze, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, nulla escluso ed eccettuato, con le proporzionali quote di comproprietà su parti e spazi in comunione così come pervenute all'odierno debitore esecutato con l'atto pubblico di acquisto.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferito e adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, trasmette la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Spoleto lì 29 gennaio 2025

Il C.T.U.
Geom. Federico GENTILI

TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Doc. 1 - Descrizione sintetica dei beni e Quesiti posti al C.T.U. ;
- Doc. 2 - Notifiche alle parti di sopralluogo (raccomandata e Pec);
- Doc. 3 - Verbale di sopralluogo;
- Doc. 4 - Planimetrie Catastali (Abitazione e Garage);
- Doc. 5 - Planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato;
- Doc. 6 - Copia titolo di provenienza al debitore;
- Doc. 7 - Ispezioni ipotecarie;
- Doc. 8 - Elenco Subalterni del compendio immobiliare;
- Doc. 9 - Visure catastali attuali;
- Doc. 10 - Copia Permesso di Costruire N. 162 del 09.08.2004;
- Doc. 11 - Copia D.I.A. in Variante Prot. 2012 del 08.02.2008;
- Doc. 12 - Copia Istanza di Agibilità Prot. 12499 del 05.08.2008;
- Doc. 13 - Certificato di stato libero del D.E. ;
- Doc. 14 - Copia Dichiarazione di Conformità Elettrica;
- Doc. 15 - Copia Dichiarazione di Conformità Termo-Idraulica;
- Doc. 16 - Documentazione fotografica;
- Doc. 17 – Notifiche alle parti di trasmissione perizia (raccomandata e Pec);