

## TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E n. 289/2015

Promossa da:

**BUSINESS PARTNER ITALIA S.C.P.A.**

Contro:

Creditori intervenuti

Giudice dell'Esecuzione:

**Dott. Simone SALCERINI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
E  
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO -**

Tecnico incaricato:

**Geom. Silvio Baldini**

Procuratori Legali:

Avv. Sergio Lupinacci

Avv. Fabrice Villanova e Avv. M. Tommasi

Consulente Tecnico di Parte: -----

Data

Spoletto, lì 15 Gennaio 2018



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Silvio Baldini, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Perugia al n.4591, all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, con domicilio tecnico presso lo Studio Tecnico FB, sito in Spoleto, Via G Marconi n.493A, con ordinanza del G.E. Dott. Simone Salcerini, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 06/10/2016 prestando il giuramento di rito innanzi al Presidente, e sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto, si impegnava a rispondere con relazione scritta ai quesiti così come articolati dal Presidente del Tribunale di Spoleto nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sottoscritto e che si allega in copia.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Preso atto dei quesiti posti dal giudice ed effettuata un'attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 C.P.C., considerato lo stato di emergenza a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il territorio del Centro Italia e successivamente vari richieste di proroga e/o di chiarimenti in merito del 07/03/2017 e del 09/10/2017, in data 09/10/2017, lo scrivente con comunicazione per mezzo di raccomandata A/R, fax e posta certificata, fissa per il 10/10/2017 l'inizio delle operazioni e fissare per il giorno 30/10/2017 il sopralluogo, nel contempo, si provvedeva a chiedere informazioni per acquisire le varie documentazioni inerenti ai vari titoli abilitativi rilasciati o in fase di rilascio dalla P.A. del Comune di Marsciano, nonché la situazione anagrafica e di stato degli esecutati per quanto possibile acquisire e/o avere visione delle documentazioni, presso i seguenti uffici pubblici:

Agenzia del Territorio, ufficio decentrato di Spoleto, relativamente alla situazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento;

La CC.RR.II. di Spoleto, per la verifica delle Trascrizioni ed Iscrizioni gravanti sull'immobili in oggetto ed il completamento delle ricerche relative all'ultimo titolo utile di provenienza;

Verifica della situazione urbanistica in relazione alle autorizzazioni rilevate dall'atto di acquisto, allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale.

Considerato che la raccomandata inviata è stata ritirata, mi sono recato in loco per verificare la presenza degli esecutati o di altre persone all'interno dell'immobile pignorato.

Eseguito l'accesso e adeguato sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento, acquisite tutte le informazioni e documentazioni utili alla definizione della perizia, in data 11/01/2017 procedo alla chiusura delle operazioni peritali e predispongo la perizia

Il tutto rispetto ai quesiti posti dal giudice.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto appurato, in relazione alla formazione di lotti per la vendita del bene oggetto del pignoramento, preso atto di una erronea indicazione catastale del bene all'interno del pignoramento, ma ritenendo consono rispettare la volontà del procedente e nel rispetto delle caratteristiche strutturali ed architettoniche dell'intera struttura e tenendo conto che:

- Il bene oggetto del pignoramento è un edificio singolo, composto da un livello seminterrato e due piani fuori terra, con struttura unica, corte esclusiva;
- Disposto su tre livelli con locali ad uso rimessa, accessori e legnaia, al piano seminterrato, un appartamento al piano terra, un appartamento in fase di completamento al piano primo e un unico vano scala che collega tutti i piani

Si ritiene più opportuno e appetibile, costituire UN UNICO LOTTO DI VENDITA, di cui le relative caratteristiche e problematiche riscontrate sono meglio riassunte di seguito della Relazione di Stima.



## RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in Fraz. Villanova, Via XXIV Maggio n.10, del Comune di Marsciano, costituito da un edificio singolo ad uso abitativo composta da più unità immobiliari disposte su due livelli fuori terra e uno al piano seminterrato. Completamente circondato dalla corte privata che ne costituisce giardino e accesso al fabbricato con la presenza di varie piante, tra le quali ulivi, e accesso carrabile con spazio di manovra. Il lotto si trova lungo la strada principale che collega la Frazione al resto del territorio sull'intersezione con via Str. Bassa, i restanti lati confinano con strada vicinale di accesso anche ad altri lotti e terreno attiguo non oggetto delle presente istanza

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a., il piano seminterrato composto da pareti perimetrali e colonne in c.a., varie ripartizioni interne in forati, solaio in latero cemento debitamente ancorato alla struttura; i piani in levazione sono stati realizzati in muratura portante e travi di collegamento in c.a., varie tramezzature in laterizio, i solai sono stati realizzati in latero cemento; La copertura, per i rilievi eseguiti non è stato possibile accertare se realizzata in muricci o solaio in latero cemento, lo sporto di gronda è in c.a.

Al piano seminterrato è stato realizzato un ampio garage con relativi spazi per rimessa anche di piccoli mezzi o attrezzatura varia, una legnaia, una lavanderia e un locale con disimpegno per la realizzazione di un futuro bagno, ad oggi lasciato privo di ogni finitura ad eccezione della predisposizione dell'impianto. L'accesso è consentito dall'interno dal vano scala che collega tutti i piani e da una apertura carrabile posto sul retro dell'edificio, su i lati sono state posizionate varie bocche di lupo. I locali sono serviti da semplice impianto elettrico.

Al piano terra è stato realizzato un appartamento composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, con accesso dal vano scala o portico esterno, la zona notte è composta da tre camere, un ripostiglio, un disimpegno e un portico ad uso esclusivo della camera matrimoniale. All'interno del vano scala, oltre all'ingresso comune e dell'appartamento si acceda al locale "studio" attualmente utilizzato come ripostiglio/magazzino. A servizio dell'ingresso comune e del soggiorno si sviluppa un portico. Il piano terra è rifinito con pavimento in monocottura e rivestimenti di finitura normale, tinteggiato, impianti esistenti a norma in ragione del periodo di realizzo, termo autonomo. Gli infissi sono in legno con persiane in alluminio/pvc, porte in legno. I portici sono privi di pavimentazione.

Il piano primo è in fase di realizzazione, completamente allo stato grezzo, privo di intonaci, massetti, impianti, infissi o ogni tipo di finitura. Le finestre sono chiuse con telai provvisori, i terrazzi sono senza pavimenti.

Il vano scala, che come già accennato, collega tutti i piani, è privo di finitura, è presente solo l'intonaco, privo di rivestimento delle pedate e alzate e di pavimento del pianerottolo, i parapetti sono in legno "da cantiere".

L'immobile esternamente si presenta in buona condizione, semplicemente intonacato, senza particolari finiture di pregio da cui si evince che l'intervento non è stato completamente terminato con portici e porticati privi di pavimento, tinteggiatura e presenza di marciapiedi nell'intorno del fabbricato.

La corte si estende nell'intorno del fabbricato, completamente priva di recinzione, vegetazione varia, in particolare ulivi che compongono l'arredo esterno, nella parte retro è stato realizzato la zona di accesso carrabile con piazzale in erba di manovra e apertura con porta basculante per il piano seminterrato.

A seguito dei rilievi eseguiti sono state riscontrate alcune difformità, meglio indicate in seguito.

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato.



VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA	VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA
<b>Piano Seminterrato</b>			<b>Piano Terra</b>		
Garage	69,15	2,8	Soggiorno	40,34	2,83
fondo	17,74		Camera	14,41	
wc	29,40		wc	7,14	
Disimpegno	6,06		rip	0,91	
Lavanderia	2,70		Camera	19,91	
legnaia	7,66		Disimpegno	3,76	
	22,97		Studio	16,73	
<b>Sommano</b>	<b>155,68</b>		<b>Sommano</b>	<b>103,20</b>	
VANO	SUP. NETTA (in mq)	ALTEZZA	Portico P.T.		19,17
<b>Piano Primo - Grezzo, in fase di costruzione</b>			Portico Comune P.T.		38,60
locale Sogg.-cucina	42,82	2,8			<b>57,77</b>
locale wc	9,15				
corridoio	8,75		Terrazzo P.P.		21,32
locale letto	17,31		Terrazzo P.P.		35,09
wc	7,80				<b>56,41</b>
wc	17,83				
<b>Sommano</b>	<b>103,66</b>				
Appartamento Finito ed Abitato P.Terra			103,20 mq		
Appartamento Grezzo in fase di completamento			103,66 mq		
Garage, fondi Lavanderia P. S1			155,68 mq		
Portici			57,77 mq		
Terrazzi			56,41 mq		

#### DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' PER LE QUOTE SULLE PARTI COMUNI

Trattasi di un'unica unità immobiliare indipendente, non necessita della presenza di un condominio formalmente costituito.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL IMMOBILE

Nella disami degli atti messi a disposizione dal portale informatico, si evince quali sono i cespiti pignorati e la volontà da parte del creditore procedente. Dalla lettura dell'istanza di vendita si riscontrano vari errori, indicando in maniera errata e lacunosa l'intero compendio in relazione ai subalterni esistenti. I beni oggetto di pignoramento sono e devo essere quelli di seguito elencati:

- Catasto Fabbricati, Comune di Marsciano (PG)
- F. 22, P.IIa 315, sub. 1, B.C.N.C., Corte esterna
  - F. 22 P.IIa 315 sub 2, C/2 cl 2 Cons. mq 75, Sup. Cat. 84 mq, rendita € 96,84, "planimetria redatto di ufficio senza accesso"
  - F. 22 P.IIa 315, sub. 3, A/7 cl. 1, Cons. 9,5 vani, Sup. Cat. 184 mq, rendita € 735,95
  - F. 22 P.IIa 315, sub. 4, "in corso di Costruzione"
- Intestati a:

L'estratto di mappa catastale identifica l'area ove sorge il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di perizia.

L'immobile, nello stato i fatto non è correttamente rappresentato, si dovrebbe procedere alla redazione di un nuovo accatastamento per la rettifica del sub. 2, del sub 3 e sub 4, nonché la costituzione del vano scale come BCNC. per le motivazioni descritte nella Cronistoria dei titoli



### INDIVIDUAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, Parte Operativa, Tavola 7, variante alla L.R. n. 11 del 2005, ricade in zona "CA" Zona a bassa densità Edilizia e prospiciente fascia di Emergenza Botanica.

### CRONISTORIA DEI TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate, dall'esame della documentazione reperita e posta agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli immobili in questione sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 718 del 2001, per realizzazione edificio;
- Deposito sismico prot. 23427 del 24/02/2003;
- Permesso di Costruire n. 4458 del 2005, rinnovo;
- Denuncia Inizio Attività n. 17174 del 08/05/2009, per completamento lavori autorizzati non ultimati;

Successivamente non risultano altri atti presentati e/o rilasciati dal Comune di Marsciano ai fini urbanistici.

I titoli edificatori sono scaduti, inoltre sono state riscontrate alcune difformità oggetto di sanatoria, ovvero, l'omissione della realizzazione della parte interrata sottostante il portico principale e una diversa distribuzione interna su tutti i piani. Al fine di poter ottenere l'agibilità e portare conclusione iter urbanistico sarà necessario presentare una sanatoria e variante ai titoli precedenti, predisporre nuovi accatastamenti, redazione dell'Ape e delle dichiarazioni degli impiantisti. Inoltre si dovrà provvedere alla chiusura e collaudo statico.

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In conformità a quanto accertato presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate, e sentito gli aventi causa, allo stato attuale l'immobile è privo di documentazione registrata (contratti di locazione o affitto) riferibili agli esecutari, benché lo stesso utilizzato dal figlio.

### SITUAZIONE ANAGRAFICA

### PROVENIENZA, STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RINVENUTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SPOLETO

Lo scrivente CTU rimanda alla documentazione presente nel fascicolo e dalla data del certificato ipotecario a oggi non ci sono state altre trascrizioni sui beni oggetto di perizia e di stima.

### VINCOLI, ONERI GIURIDICI E SPESE FISSE DI GESTIONE, EVENTUALI DIRITTI E ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Non sono esistere atti di asservimento urbanistico, rispetto a quanto riportato in allegato ai progetti autorizzati depositati presso la P.A. e comunque in relazione a quanto previsto per la zona urbanistica.

Oneri e vincoli che saranno cancellati: Trascrizione pignoramento € 294,00, iscrizione, ipoteca volontaria € 35,00.

Oneri per la presentazione della sanatoria € 600,00 più diritti di segreteria;

Spese e oneri per la redazione della variazione catastale e l'Attestazione di prestazione energetica: € 1800,00 oltre a oneri e iva.

### VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia immobiliare ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile VALORE DI MERCATO degli immobili oggetto di valutazione.



La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la Superficie netta (Sn) che moltiplicata per il Valore Unitario in €/mq, individuerà il più probabile Valore Venale (Vv); detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie, basate su previsioni economiche di spesa fatte dallo scrivente, relativamente ad adeguamenti e correzioni della stima, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Detto ciò, da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, si ritiene di poter adottare i seguenti valori di mercato in relazione alla destinazione d'uso:

- €/mq 900,00 per quanto riguarda l'appartamento;
- €/mq 450,00 per quanto riguarda i locali a uso garage;
- €/mq 45000 per quanto riguarda i locali in corso di costruzione;
- €/mq 300,00 per quanto riguarda il terrazzo;
- €/mq 300,00 per quanto riguarda i portici;

L'incidenza del valore dei beni comini è considerato nel valore complessivo del bene.

Da cui segue:

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
Descrizione	mq	Valore Unit.	Totale
Appartamento Finito ed Abitato P.Terra	103,20	€ 900,00	€ 92 880,00
Appartamento Grezzo in fase di completamento	103,66	€ 450,00	€ 46 647,00
Garage, fondi Lavanderia P. S1	155,68	€ 450,00	€ 70 056,00
Portici	57,77	€ 300,00	€ 17 331,00
Terrazzi	56,41	€ 300,00	€ 16 923,00
	<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>243 837,00</b>

Il valore complessivo (Vv) del lotto è pari a € 243.837,00 cui si ritiene opportuno apportare le seguenti percentuali forfettarie di abbattimento sul valore del bene per adeguamenti e correzioni alla stima:

- 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Che riportato analiticamente in forma tabellare viene così riassunto:

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI			
LOTTO	VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALI CORRETIVE AL VALORE	VALORE FINALE
UNICO	€ 243 837,00	15%	€ 207 261,45
Valore di mercato dell'unità immobiliare			<b>€ 207 261,45</b>

Pertanto il più probabile Valore di mercato del Lotto Unico, sarà pari a: **€ 207.261,45** (dicomi duecentosette miladuecentosessantuno/45)

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Il C.T.U.  
Geom. Silvio BALDINI

