



Vincenzo Piermarini
-geometra-

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 7 / 2021

“ INTEGRAZIONE PERIZIA ”

Procedimento Immobiliare promosso da:

**** 2Worlds S.r.l. quale mandataria di CERVED MASTER SERVICES S.p.A. (Creditore procedente)**

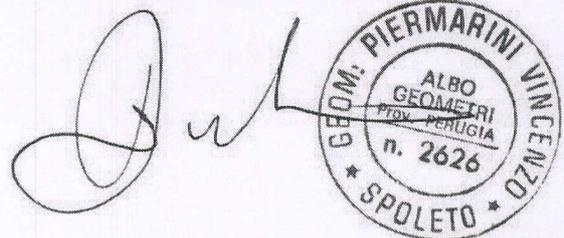
Contro

**** [redacted] l. (Debitore/Esecutato)**

“ GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SIMONE SALCERINI ”

Spoletto lì, 10 Agosto 2022

Geom. Vincenzo Piermarini



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 30 Marzo 2022 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI disponeva all'Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 23/2021 di R.G.E. il Geom. Vincenzo Piermarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia col n. 2626 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, l'incarico di redigere una **integrazione** alla relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da 2Worls S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) – Via Alfieri n. 1, avente il n. 04946290261 quale c.f. – Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, e per essa, quale mandataria di CERVED MASTER SRVICES S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea n. 6/A-A/b (P.IVA= 09842960966), contro la proprietà appartenente alla (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati in Sant'Anatolia di Narco (Provincia di Perugia), Via Renato Cardini snc.

QUESITO

- 1) Il G.E. dispone che il CTU Geom. Piermarini integri la propria relazione peritale con l'indicazione delle aree esterne di pertinenza ai singoli lotti e provveda a frazionare e riaccatastare le tre unità abitative in discorso.***

Successivamente all'incarico del 30 Marzo 2022 e alla disposizione del 31/05/2022 il sottoscritto ha provveduto a redigere il frazionamento catastale in data 05/08/2022.

Di fatto il lavoro di frazionamento è consistito nel sopprimere l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 17 con la particella n. 704 sub 4 – Cat. F/3 (*in corso di costruzione*) per poi essere la medesima frazionata per costituire n. 3 unità immobiliari.

Dal frazionamento risultano essere state costituite le seguenti unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al Foglio n. 17:

- Particella n. 704 sub 7 – Cat. F/3 (*in corso di costruzione*);
- Particella n. 704 sub 8 – Cat. F/3 (*in corso di costruzione*);
- Particella n. 704 sub 9 – Cat. F/3 (*in corso di costruzione*);

1)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

1.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Sant'Anatolia di Narco	Via Renato Cardini	snc	T-1-2		

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	C l.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
17	704	4	F/3	-	--	-----	--/--
	704	8	F/3	-	--	-----	--/--
	704	9	F/3	-	--	-----	--/--
17	706		Area esterna				
17	707		"				
17	708		"				
17	710		"				
17	711		"				
17	712		"				

Come già indicato nella precedente perizia, il fabbricato è stato costruito nell'anno 2008, è formato da tre piani fuori terra, il progetto prevedeva la realizzazione di 5 unità immobiliari.

Nel precedente accatastamento redatto il 11/06/2014 dal Geom. Diego Lazzari le aree esterne erano state frazionate in modo da essere collegate alla futura unità immobiliare da adibire a civile abitazione, pertanto le medesime aree a seguito del frazionamento possono essere collegate alla futura unità immobiliare come segue:

- Particella n. 704 sub 7 – oltre l'area esterna Particelle n. 708 e n. 710;
- Particella n. 704 sub 8 – oltre l'area esterna Particelle n. 707 e n. 711;
- Particella n. 704 sub 9 – oltre l'area esterna Particelle n. 706 e n. 712;

2.0 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali e di divisione delle tre unità immobiliari e di ogni singola unità immobiliare come prevista nel progetto originario e come di seguito individuate catastalmente, e pertanto:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 25% per terrazzi e balconi, area esterna;
- 50% per garage.

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
<i>Part. 704 sub 9 Area Part. 706 + 712</i>	abitazione	84,87	100%	84,87
	Balconi-area esterna	84,66	25%	21,65
	garage	48,29	50%	24,14
<i>Part. 704 sub 9 Area Part. 707 + 711</i>	abitazione	84,87	100%	73,47
	Balconi-area esterna	78,66	25%	19,67
	garage	48,29	50%	24,14
<i>Part. 704 sub 9 Area Part. 708 + 710</i>	abitazione	73,46	100%	73,46
	Balconi-area esterna	78,66	25%	19,66
	garage	42,59	50%	21,29
	TOTALE mq	534,28	ponderata	362,35

A seguire si riportano le Superfici Commerciali "ponderate" Vendibili di ogni singolo lotto.

3.0 - Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Le caratteristiche dei beni pignorati, funzionalmente e strutturalmente permettono un frazionamento senza deprezzamento degli stessi.

Per cui il sottoscritto C.T.U. ritiene possibile formare più lotti di vendita, n. 3.

4.0 - Stima del lotto/i.

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove è sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, i valori del Listino Immobiliare Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato medio del Listino Immobiliare Umbria 4° Trim. 2020 "Zona Periferica di Spoleto" – "da ristrutturare" (min. € 350,00 – max € 600,00), risultando essere pari ad €/mq.475,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato costruito negli anni 2008 è in buono stato di conservazione, con buone caratteristiche costruttive.

4.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 475,00**

4.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

4.2 LOTTO n. 1 - Foglio n. 17 - Part. 704 sub 9 - Aree esterne Part. n. 706 e n. 712

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
704 sub 9 706-712	abitazione	84,87	100%	84,87	
	Balconi- area es	84,66	25%	21,65	
	garage	48,29	50%	24,14	
	TOTALE mq	217,82	ponderata	130,66	
				Valore	€ 62.063,50

4.3 LOTTO n. 2 - Foglio n. 17 - Part. 704 sub 8 - Aree esterne Part. n.707 e n. 711

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
704 sub 8 707-711	abitazione	84,87	100%	84,87	
	Balconi- area es	78,66	25%	19,67	
	garage	48,29	50%	24,14	
	TOTALE mq	211,82	ponderata	128,68	
				Valore	€ 61.123,50

4.4 LOTTO n. 3 - Foglio n. 17 - Part. 704 sub 7 - Aree esterne Part. n.708 e n. 711

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
704 sub 7 708-710	abitazione	73,46	100%	73,46	
	Balconi- area es	78,66	25%	19,67	
	garage	42,59	50%	21,29	
	TOTALE mq	194,71	ponderata	114,42	
				Valore	€ 54.349,50

5.0 Determinazione del valore di mercato

Lotto n. 1

Sul valore di mercato € 62.063,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3.103,18 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 55.719,20 arrotondato ad **€ 55.700,00 (diconsi- euro-Cinquantacinquemilasettecento/00).**

Lotto n. 2

Sul valore di mercato € 61.123,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3.056,18 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 54.826,32 arrotondato ad **€ 54.800,00 (diconsi- euro-Cinquantaquattromilaottocento/00).**

Lotto n. 3

Sul valore di mercato € 54.349,50 così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 2.717,48 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia (SCIA per completamento lavori) e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 48.391,02 arrotondato ad **€ 48.300,00 (diconsi- euro-quarantottomilatrecento/00).**

6.0)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;*
2. *Bando di vendita – "n. 3".*

La presente relazione di stima è costituita da 8 pagine e 2 allegati.

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto li, 10 Agosto 2022

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'V. Piermarini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ALBO GEOMETRI Prov. PERUGIA' in the center, 'n. 2626' below it, and 'GEOM. PIERMARINI VINCENZO' around the top inner edge. At the bottom of the stamp, it says 'SPOLETO' with a star on either side.