



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 137/2018

promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 137/2018

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 17/12/2018 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto con invito con invito a comparire all'Udienza del 21/02/2019 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento di rito e quindi riceveva il quesito di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 16/7/2019, procedeva ai sopralluoghi tecnici, nel corso del quale procedeva all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.





Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 06/09/2018 dal Dott. Antonio Trotta, notaio con studio in Pavia.

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili di proprietà di _____ e _____ censiti nel Catasto dei

Fabbricati del Comune di Valtopina al Fg. n. _____ particelle nr:

→ sub _____ e sub _____ graffate, Categoria A/2, classe 2, vani 11,5 – p. T-1, rendita € 950,28

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 16/07/2019, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso gli immobili colpiti da pignoramento dove procedevo all'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.





Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.

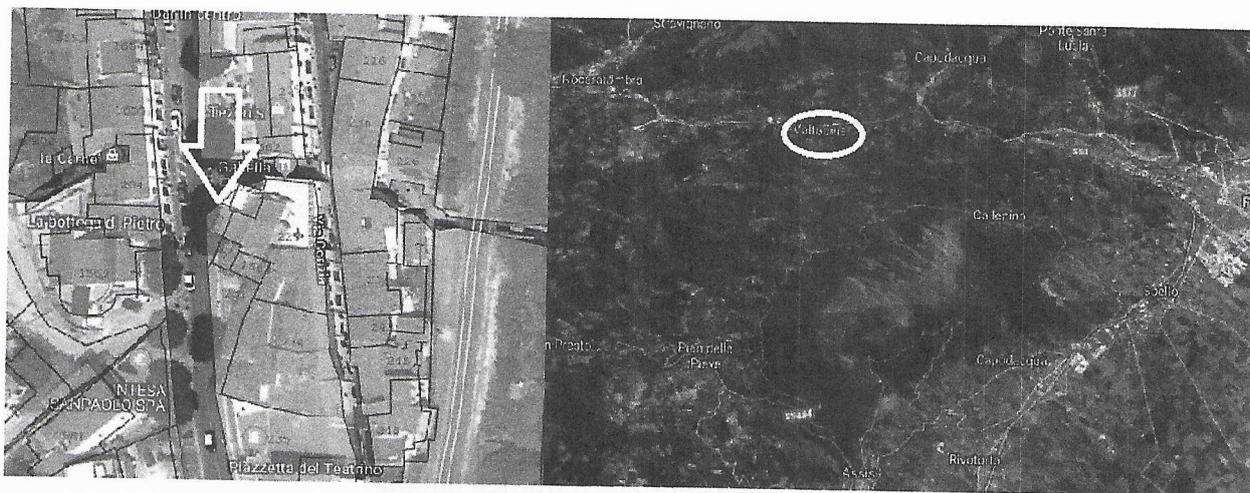


LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da unità immobiliare con destinazione turistico ricettiva (piccoli appartamenti categoria alberghiero), ubicata al piano terra e primo di palazzina in Comune di Valtopina, Via Nazario Sauro.



1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà di _____ (per i diritti di 1/2) e _____ per i diritti di 1/2). censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Valtopina al:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
			Via Nazario Sauro, p. T - 1	A2	2	11,5 vani	€ 950,28

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con _____, salvo altri e come in diritto.

5





1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/08/2018 ai nn20793/14585 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A. con sede in Spoleto per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

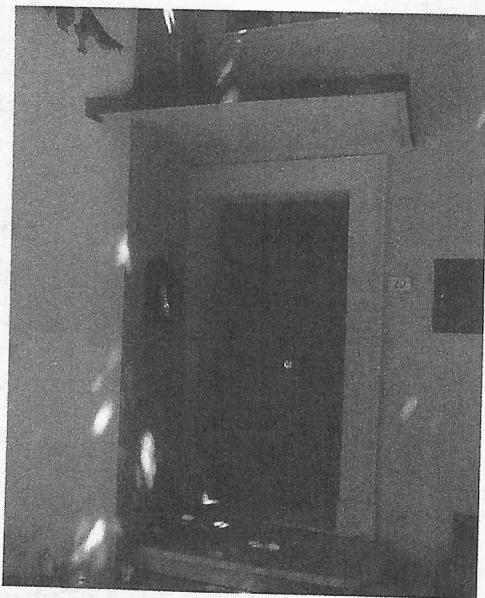
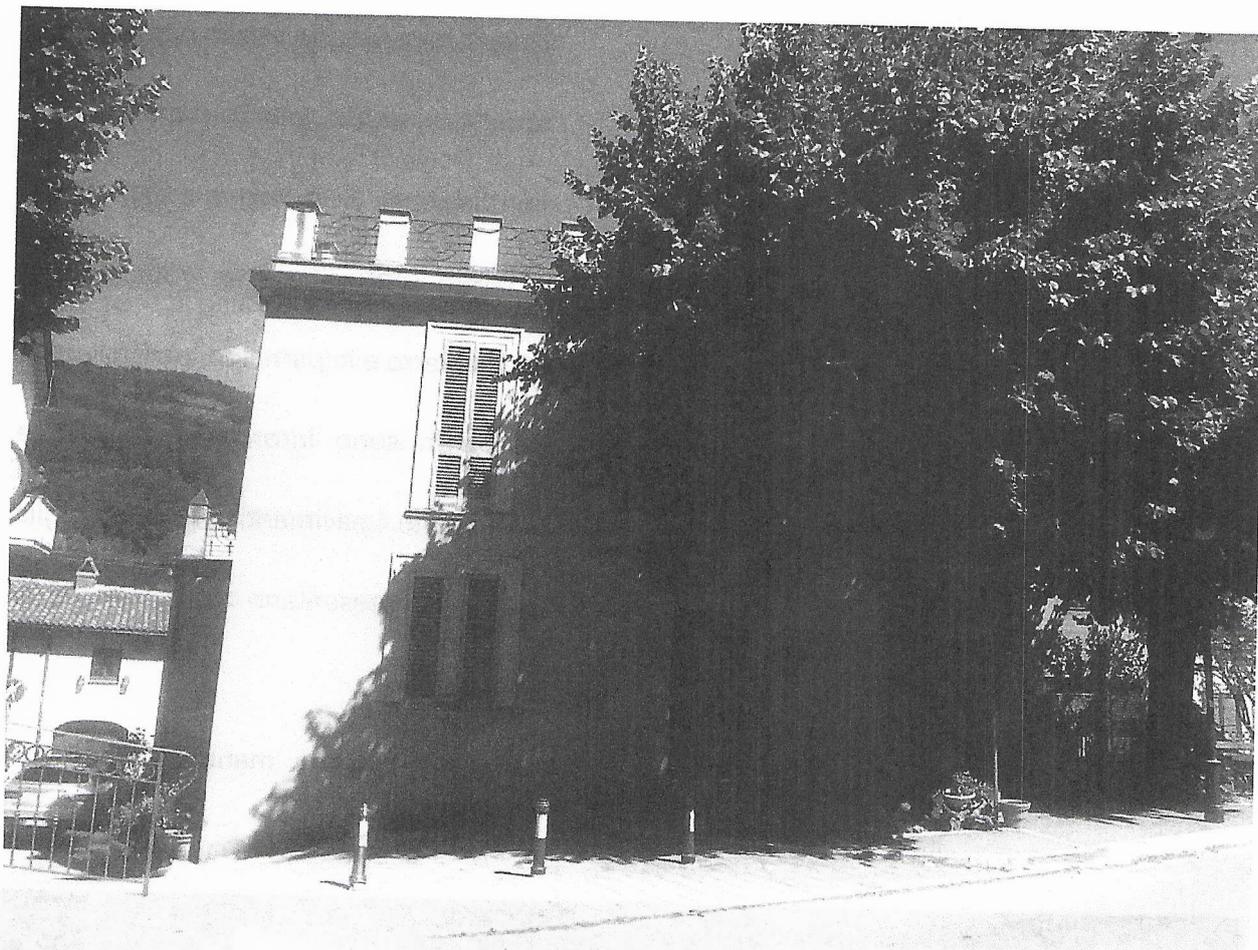
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona centrale, a traffico limitato
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 0,2); aeroporto (km 38).

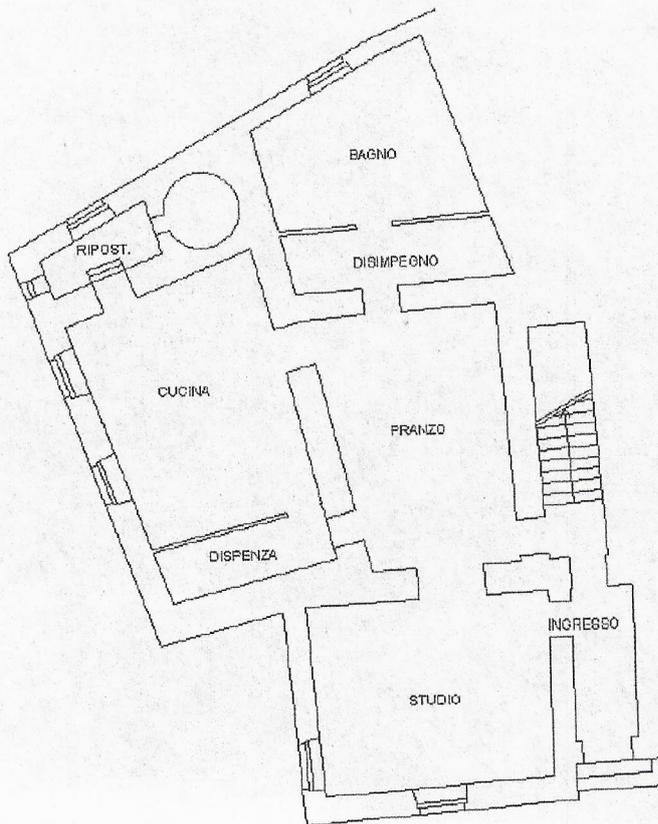
2.2 Descrizione immobiliare





Unità immobiliare elevata su due piani (P.T e 1[^])
destinata a casa per vacanza, con accesso da Via
Nazario Sauro n. 20, edificata presumibilmente nei
primi anni del secolo scorso con struttura portante in
muratura, facciate esterne intonacate e tinteggiate e
strutture orizzontali costituite in parte da travature in
volticina e in parte da piccola e grande orditura in
legno.



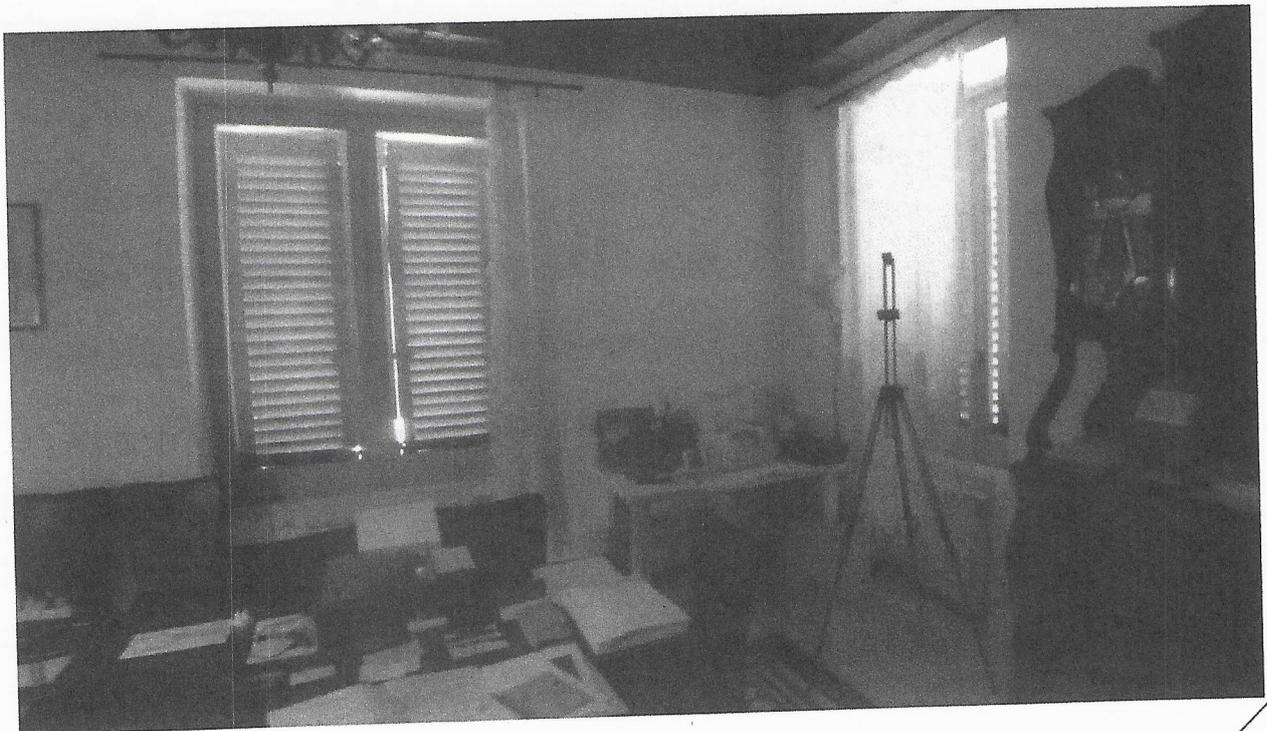


Il piano terra è suddiviso in ingresso, con accesso su studio, sala da pranzo, cucina con dispensa, disimpegno e bagno.

Il solaio interpiano è in volticine con travi in ferro e in parte con travi in legno.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I pavimenti sono in graniglia levigata e presentano caratteristiche di pregio.

Lo stato d'uso e manutenzione è nel complesso ottimo.





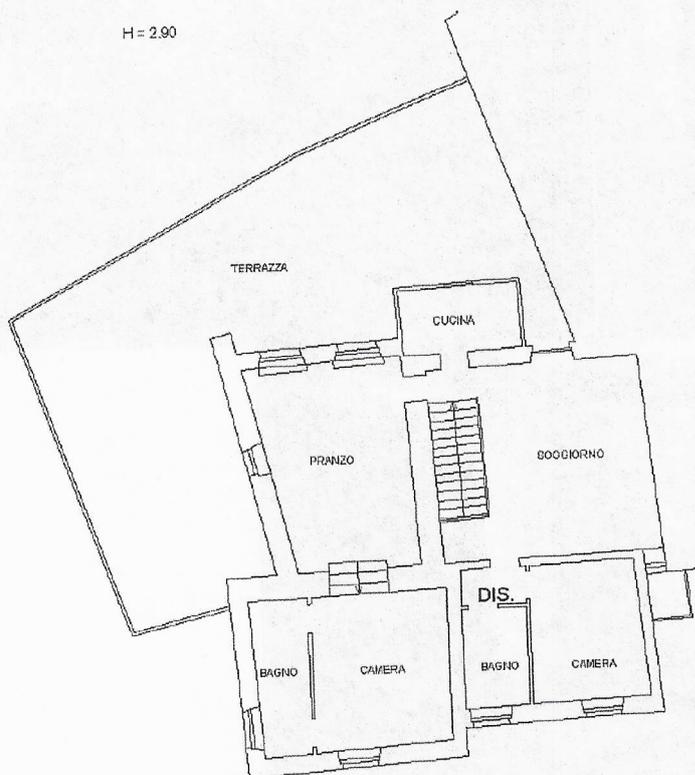
9



Dal piano terra si sale al piano superiore, tramite scala interna che conserva ancora integri alcuni particolari originali, come la balaustra in ferro battuto integrata nel muro. Dal vano scala si accede ad un disimpegno che conduce, da una parte, al soggiorno, collegato a una camera e bagno e, dall'altra, ad un ulteriore soggiorno con camera, e cucina.



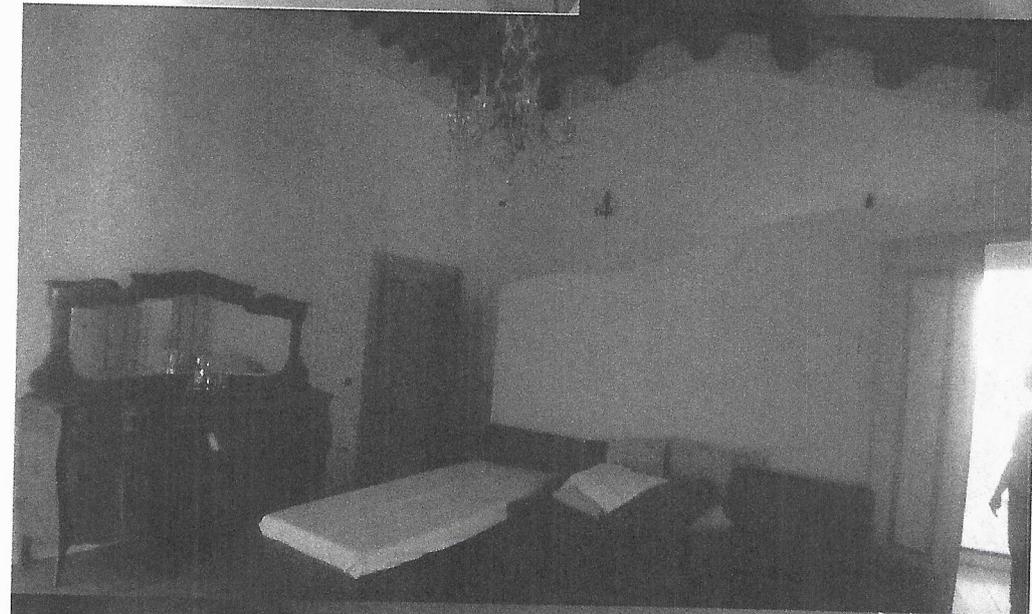
H = 2.90



E' presente inoltre un grande terrazzo della superficie di mq 90 ca con pavimentazione in mattonelle di graniglia e protezione esterna costituita da parti in muratura con interposta balaustra in ferro battuto.

Le rifiniture interne sono di tipo medio alto, con pareti al civile, pavimenti in parquet di legno.







Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a termosifone e impianto elettrico sottotraccia a norma.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) Parte a volticina, parte con orditura in legno	(Condizioni) ottime	
Copertura	(Tipologia) A falde e in parte piana	(Condizioni) ottime	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	legno		
Infissi interni	Legno		
Manto di copertura	(materiale) coppi	(condizioni): ottime	
Pareti esterne	(materiale) Intonacate e tinteggiate	(condizioni): buone	
Pavim. Interna:	al piano terra in graniglia levigata; al piano 1 in parquet		
Impianti			
Elettrico	Impianto sottotraccia		





Idrico	(alimentazione)	(rete di distribuzione)
	Acquedotto	Pvc
	(condizioni) ottime	
Termico:	termosifone	

2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;





c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Calcolo consistenza Unità immobiliari

	Tipologia superficie	Sup. mq	coeff.	sup. Parametrata
Piano terra	S.E.L.	136	1	137,00
Piano 1 [^]		121	1	121,00
Terrazzo		92	0,25	23,00
Terrazzino		1,8	0.3	0,54
				281,54

2. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: _____ per i diritti di 6/10 – _____ per i diritti di 4/10

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Maria Luigia Fino del 21/05/2009 repertorio 241600/13176, trascritto a Perugia il 26/05/2009 ai numeri 14532/9371 di formalità.

Dante causa: _____

Precedenti proprietari:

a) _____ per i diritti di 1/2 - _____ per i diritti di 1/2

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Angelo Frillici del 03/03/2004 repertorio 184196/31385, trascritto a Perugia il 9/03/2004 ai numeri 715/4608 di formalità



Dante causa: Pesciaioli Luciano

b) Pesciaioli Luciano per il diritto di proprietà

Immobile pervenuto da epoca anteriore il ventennio con atto di compravendita a rogito notaio Dr Angelo Frillici del 28/05/1991 repertorio 71600/16040, trascritto a Perugia il 11/06/1991 ai numeri 11855/8255 di formalità

Dante causa: Spigarelli Cinzia

3. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico:*
- ✓ *Altro //*

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

a. Ipoteca volontaria (Attiva), derivante da atto di mutuo fondiario iscritta

a Perugia il 26/05/2009 ai numeri 14533/3105 di formalità a favore di

BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa con sede in Spoleto (CF 01959720549)





con atto a rogito Notaio Dr Maria Luigia Fino del 21/05/2009 rep.
241601/13177.

Ipoteca iscritta per € 620.000,00 – Capitale € 310.000,00

Durata 20 anni

Gravante sull'intero lotto

b. Ipoteca volontaria (Attiva), derivante da atto di mutuo fondiario iscritta
a Perugia il 14/01/2011 ai numeri 1160/155 di formalità a favore di BANCA
POPOLARE DI SPOLETO Spa con sede in Spoleto (CF 01959720549) con
atto a rogito Notaio Dr Luigi Napolitano del 10/01/2011 rep. 32882/13575.

Ipoteca iscritta per € 240.000,00 – Capitale € 120.000,00

Durata 10 anni

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 14/08/2018 ai numeri
20793/14585 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa con sede in Spoleto.

Gravante sull'intero lotto

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio





7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

Il Comune di Valtopina non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente ristrutturato in conformità a:

- Concessione edilizia n. 127 del 18/12/2000
- Concessioni contributive sisma n. 20 del 31/10/2000 e n. 7 del 30/10/2001
- Permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso, da residenziale a turistico ricettivo n. 33/2009 del 17/12/2009 i cui lavori non sono però stati realizzati.
- Agibilità dichiarata per autocertificazione del direttore dei lavori acquisita al protocollo comunale con il n. 1501 del 2/03/2005 in data 16/10/2007





8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale è conforme alla situazione attuale con l'eccezione di una diversa distribuzione nel bagno del Piano 1. Si rileva inoltre che l'immobile è ancora censito in cat. A2 e non invece come D2.

Si tratta di difformità sanabile con un costo di € 1.500,00 ca.

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.



La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore



e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un





valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

9.4 Comparazioni esaminate

	Prezzo	Sup. mq	Coeff. di comparazione	prezzo normalizzato	
1	€ 58.000,00	72	1	€ 58.000,00	
2	€ 95.000,00	140	1,15	€ 109.250,00	
3	€ 180.000,00	300	1,2	€ 216.000,00	
5	€ 128.000,00	135	0,9	€ 115.200,00	
6	€ 120.000,00	140	1	€ 120.000,00	
7	€ 140.000,00	220	1,1	€ 154.000,00	
8	€ 190.000,00	278	1,1	€ 209.000,00	
		Mq totali		Totale prezzi norm.	Valore al mq
		1285		€ 981.450,00	€ 763,77
Valore unitario arrotondato					€ 750,00

9.5 Conteggi di stima

destinazione	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
Immobile cat. A2	281,54	€ 750,00	€ 211.155,00
Totale Valore di Stima immobiliare			€ 211.000,00





10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima		€ 211.000,00
Detrazioni		
Modifica planimetria catastale		€ 1.000,00
assenza di garanzia per vizi	10%	€ 21.000,00
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 189.000,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 189.000,00

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 8/08/2019

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie U.I.U.
3. Estratto di mappa
4. Pratica edilizia pc 33/2009
5. Atto di provenienza
6. Corrispondenze varie
7. Attestazione invio copia relazione alle parti



