

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione immobiliare n. 85 /2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

promossa da:

**PURPLE SPV S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA LA
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro:

Foligno, li 02/08/2023

1



[Redacted signature area]

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED]
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia [REDACTED] stato nominato Consulente Tecnico
d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 85/2022 R.G. con
provvedimento del 16/03/2023 dal Giudice Dott. Alberto Cappellini.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva al tecnico il seguente
quesito:

“ *L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:*

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
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;*
3. *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);*
4. *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
5. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
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;*
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.);*
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, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
 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;*
 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;*
 11. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
 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;*
 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;*
- 14. allegghi, 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 (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 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);*
- 16. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisandola loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 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 del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetri esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*
- 18. determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;*
- 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 indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

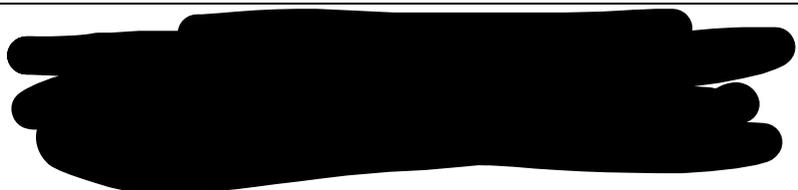
21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico (dal 16/03/2023); fissava, quindi, per la comparizione del debitore e delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 28/09/2023.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 02/08/2022 dal Dot. 

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 01.05.2023 e 02.05.2023 si è provveduto ad estrapolare, rispettivamente, le visure storiche per immobile e le visure planimetriche al catasto fabbricati dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia inerenti gli immobili in oggetto.



In data 03.05.2023 ho trasmesso comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'esecutato per l'inizio delle operazioni peritali, fissandola per mercoledì 17 maggio 2023 ore 10:00 presso i beni oggetto di pignoramento.

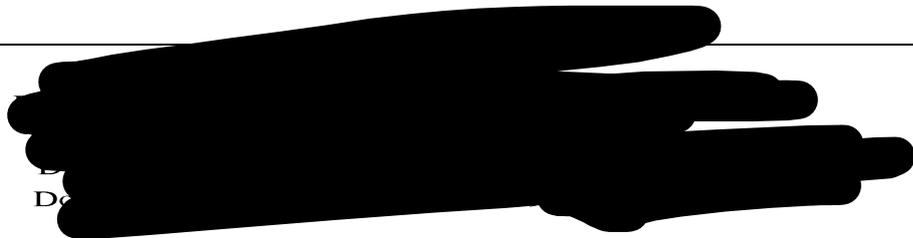
In data 08.05.2023, giusto protocollo n. 0013562/2023 del 08/05/2023, presentavo, tramite posta elettronica certificata, richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Marsciano, Ufficio Urbanistica.

In data 17.05.2023, ora fissata, mi sono recato in sito riscontrando, all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, la presenza di terzi in base a regolare contratto di locazione (qui allegato). Gli stessi erano stati informati dall'esecutato del mio arrivo, ragion per cui ho potuto procedere all'accesso dell'immobile al fine di analizzare lo stato dei luoghi. È stato eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 30.06.2023, previo pagamento dei diritti di segreteria, ho analizzato e ritirato presso il Comune di Marsciano la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria relativa all'immobile in epigrafe al fine di verificarne la conformità urbanistica.

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

A large black rectangular redaction covers the signature area. The letters 'D' and 'E' are partially visible at the bottom left of the redaction.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
142	1219 1217	12	A/2	3	4,5 vani	Tot.: 96 mq Tot. escluse aree scoperte: 83 mq	302,13 euro
Indirizzo: Via Solferino n. SNC Piano T							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
142	1219	8	C/6	4	22 mq	26 mq	40,90 euro
Indirizzo: Via Solferino n. SNC Piano S1							

e risultano intestati nel seguente modo:

7

[REDACTED]
Diritti di: Proprietà per 1/1

PROVENIENZA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 85/2022 risultano pervenuti all'esecutato mediante Atto del 02/12/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 322011 – COMPRAVENDITA (Nota presentata con Modello Unico n. 22099.1/2008 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/12/2008) [REDACTED] Sede PERUGIA (PG).

Precedentemente di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED] Sede PERUGIA (PG), Diritto di: Proprietà per 1/1 mediante COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. PG0008953 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 138.1/2008).

[REDACTED]

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile rilasciata in data 02/08/2022 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 26/07/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. [REDACTED] dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Marsciano identificato al catasto fabbricati al Foglio 142, Particella 1219 Subalterno 12 graffate Foglio 142 , Particella 1217 e Marsciano Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 8, pervenuta per atto di compravendita del 02/12/2008 Numero di repertorio 322011/40440 Notaio [REDACTED] con sede PERUGIA, trascritto il 24/12/2008 nn. 37103/22099 da potere [REDACTED] CASA sede PERUGIA codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Marsciano identificato al catasto terreni al Foglio 142, Particella 1166 con unità precedente identificata da Foglio 142, Particella 163/A pervenuta per atto di compravendita del 30/11/2005 Numero di repertorio 317431/36947 N. [REDACTED] con sede PERUGIA, trascritto il 06/12/2005 nn. 41211/23114 da potere [REDACTED]

8

Si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE NN. 41213/11157 del 06/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 30/11/2005 Numero di repertorio 317432 Notaio [REDACTED] favore di [REDACTED] contro [REDACTED] PERUGIA Codice fiscale [REDACTED] capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00
Grava su Marsciano Foglio 142, Particella 1166 con unità precedente identificata da Foglio 142, Particella 163/A
ANNOVAZIONE NN. 33333/6218 del 19/11/2008 ANNOVAZIONE AD ISCRIZIONE nascente da FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 28/10/2008 Numero di repertorio

321893/40353 Notaio [redacted] Sede PERUGIA dove il mutuo viene frazionato in n. 14 quota e tra cui alla quota n. 10 esattamente:

immobile fabbricato in Marsciano in catasto Fg. 142 Part. 1219 Sub. 8, Fg. 142 Part. 1219 Sub. 12 e Fg. 142 Part. 1217 per la quota di capitale E.104.800 ed ipoteca E.209.600

2. ISCRIZIONE NN. 16230/2073 del 30/07/2014 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 18/07/2014 Numero di repertorio 1069/2814 emesso [redacted]

a favore di [redacted] Domicilio [redacted] ipotecario eletto [redacted]

contro [redacted]

capitale € 131.797,48 Totale € 263.594,96

Grava su Marsciano Foglio 142, Particella 1217 Subalterno graffate Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 12, Marsciano Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 8

3. TRASCRIZIONE NN. 22472/15965 del 26/07/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/06/2022 Numero di repertorio 661 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SPOLETO Sede SPOLETO (PG)

A favore [redacted]

Grava su Marsciano Foglio 142 Particella 1219 Subalterno 12 graffate Foglio 142 Particella 1217, Marsciano Foglio 142 Particella 1219 Subalterno 8

Da un successivo esame aggiornato al 01/07/2023, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T49395, non sono risultate ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.

[redacted]

ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, nello specifico:

- Visure storiche degli immobili al 01/05/2023 di cui al catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 8 (garage) e Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 12 graffata Foglio 142, Particella 1217 (appartamento);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/05/2023 per le unità immobiliari di cui al catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 8 (garage) e Foglio 142, Particella 1219, Subalterno 12 graffata Foglio 142, Particella 1217 (appartamento);
- Estratto di mappa presente in banca dati catastale al 03/08/2022 di cui al catasto terreni del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 142, Particella 1219;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Marsciano (PG) in data 30/06/2023, nello specifico:

- Attestazione di Agibilità n. 7 – 74/2014 prot. 2068 del 23/01/2014, Pratica Agibilità n. 0245/2008, Cartella Edilizia n. 7042/2008 relativa al Certificato di Agibilità per “2 Edifici Plurifamiliari” siti in Marsciano (PG), Via Solferino nn. 6 e 8 individuati al catasto al Foglio n. 142 Mappali n. 1212 – n. 1219;
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte (termoidraulico e rete gas) del 13/10/2008 commissionato da [REDACTED] per gli immobili siti in Marsciano (PG), Fraz. Schiavo, via Solferino;
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte (elettrico e di terra) del 10/10/2008 commissionato [REDACTED] per gli immobili siti in Marsciano (PG), Fraz. Schiavo, via Solferino;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10714/2011, prot. n. 38208 del 02/03/2012, intestato a [REDACTED] lavori di “Accertamento di Conformità per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n. 4207/2005 e successiva variante” ubicati in Via Solferino Marsciano (PG);
- Permesso di Costruire n. 7042/2008, prot. n. 13787 del 17/09/2008, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per i lavori di “Realizzazione di n. 2 edifici di civile abitazione – Variante in corso d'opera” ubicati in Loc. Schiavo di Marsciano (PG);

- Permesso di Costruire n. 4207/2005, prot. n. 18181 del 22/12/2005, intestato [REDACTED] [REDACTED] per i lavori di “Realizzazione di n. 2 edifici di civile abitazione” ubicati in Via Solferino, Marsciano (PG).

Tutto ciò premesso, si segnala che NON SONO STATE RISCONTRATE difformità catastali e/o edilizio-urbanistiche tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito.

Si segnala che sull’immobile NON risultano gravare vincoli di tipo urbanistico “particolari” di alcun tipo.

CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene; si evidenzia una piccola difformità, non pregiudizievole né rilevante ai fini della seguente trattazione, in merito al numero civico dei beni pignorati: in visura catastale viene espresso “snc”, mentre nell’Attestazione di Agibilità n. 7 – 74/2014 prot. 2068 del 23/01/2014 ed in sito si rileva il numero “8”.

11

VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

Si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla data di sopralluogo in sito, 17 maggio 2023, i beni oggetto di perizia risultano occupati da terzi, nello specifico da [REDACTED] in base a contratto di locazione del 29.04.2019 (non registrato presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate nonostante l’art. 9 ne definisca i termini) stipulato con [REDACTED] persona del legale rapp.te p.t. [REDACTED] [REDACTED]

La durata del contratto (art. 3) “viene fissata in anni 4 (quattro) con inizio dal 02.05.2019 automaticamente rinnovabili di ulteriori quattro anni in casi di mancata disdetta per uno dei motivi e nelle forme di cui all’art. 3 n° 1 l. 431/98”; alla data del sopralluogo (17.05.2023), il contratto risultava

[REDACTED]

automaticamente rinnovato dal 02.05.2023 in quanto non risultano agli atti disdette finalizzate ad una sua recessione.

La disdetta è altresì definita dagli artt. 6, 11 mentre non vengono fissate eventuali date di rilascio dell'immobile.

VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Come comunicato dai locatari nel sopralluogo del 17 maggio 2023, non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

Il locatario comunica che non è stato redatto il regolamento di condominio né risultano compilate le tabelle millesimali delle parti comuni.

La gestione del condominio, inoltre, non è affidata ad un Amministratore, ma viene effettuata, a rotazione, dagli stessi condomini.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

12

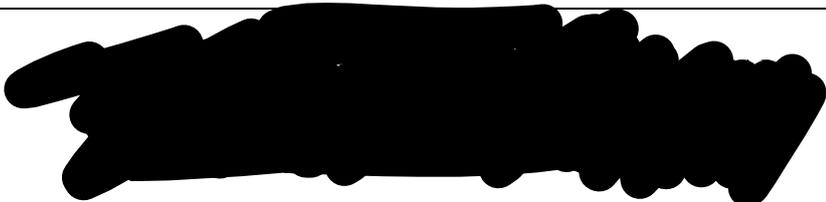
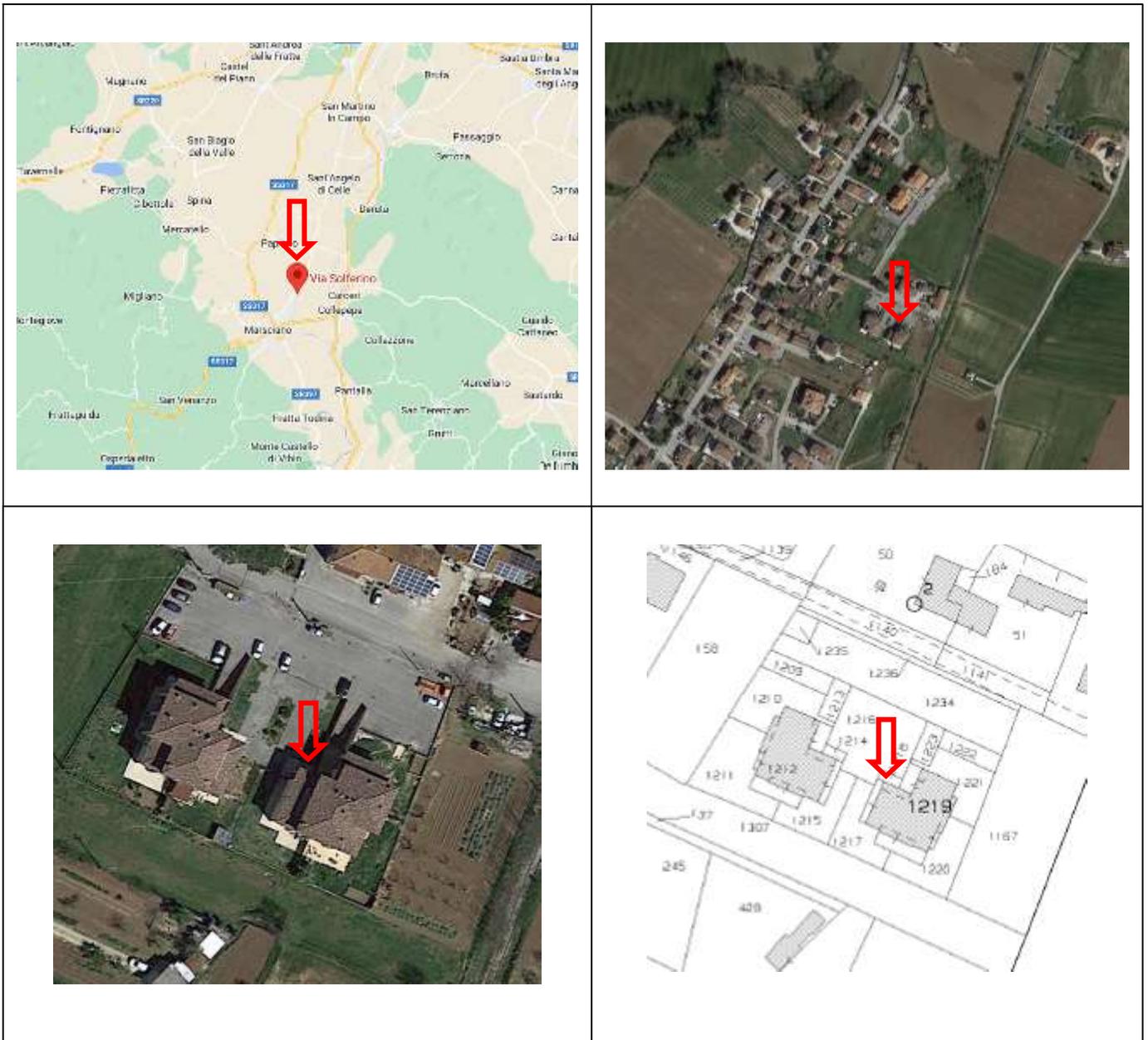
In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in UNICO LOTTO.



UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra con corte esclusiva pertinenziale, oltre con garage al piano primo sottostrada, ubicati in Comune di Marsciano (PG), Frazione Schiavo, Via Solferino n. snc, in zona centrale del borgo. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio costituito in condominio, con aree esterne condominiali confinanti con la pubblica via (Via Solferino, n. snc) oltre terreni utilizzati per scopi agricoli.

Il bene pignorato confina, al catasto terreni, con le part. 1216, 1218, 1221, 1220, 1307, 1215, salvo altri e come in diritto.



DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine simili di recente realizzazione, costituito da più unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono composti da un appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano terreno con esposizione prevalentemente a sud-ovest e da un' autorimessa al piano primo sottostrada.

L'unità residenziale è composta da un locale ad uso soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; completa la proprietà una corte esclusiva pertinenziale; i locali hanno un'altezza di 2.75 m.

L'unità individuata al piano primo sottostrada risulta costituita da un unico vano ad uso garage; il locale presenta un'altezza di 2.55 m.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a telaio (travi e pilastri) di cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è costituita da più falde con rivestimento in tegole di laterizio e i solai realizzati in modo tradizionale (latero-cemento); la zona condominiale di ingresso (portico comune e vano scala) risulta pavimentata con mattonelle di gres porcellanato, mentre l'area di accesso ai garages sotterranei è in parte asfaltata con bitume (rampa esterna di ingresso) ed in parte con finitura tipo pavimento industriale di cemento. È presente, altresì, un ascensore condominiale a servizio delle unità immobiliari.

L'appartamento in oggetto è posto all'interno della palazzina di sinistra; varcata la soglia di ingresso, si accede direttamente al soggiorno, senza passare per disimpegni e/o ingressi. La zona giorno è costituita da un soggiorno con piccolo porticato esterno prospiciente la corte pertinenziale esclusiva ed una vano ad uso cucina. Tramite un disimpegno, si accede alla zona notte costituita da un bagno (centrale) e due camere da letto (una esposta al nord ed una a sud) di metrature simili.

I pavimenti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti di bagno e cucina. L'unità immobiliare risulta completamente intonacata e tinteggiata (solai e pareti), l'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di una porta blindata, le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in discrete condizioni manutentive, sono in pvc finto legno con vetro doppio basso emissivo, serrande avvolgibili in pvc o altro materiale plastico similare e zanzariere.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano, rispettivamente, con zone condominiali e altra proprietà (appartamento al piano).

Gli impianti sono in buono stato di manutenzione, completi delle relative certificazioni (recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Marsciano); l'impianto di riscaldamento è sottotraccia e autonomo grazie ad una caldaia posizionata nel portico presente tra soggiorno e corte

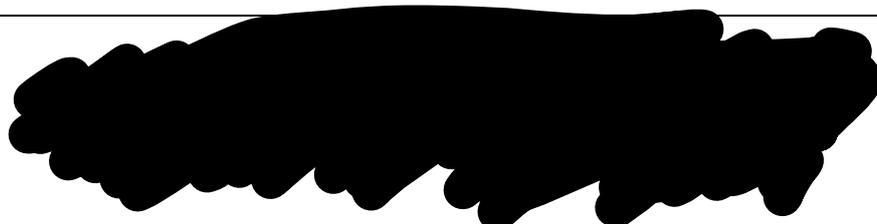
pertinenziale e risulta alimentata a gas, mentre i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è sottotraccia, gas cucina, TV, citofono.

La condizione di manutenzione interna dell'unità immobiliare si può giudicare buona, mentre all'esterno (principalmente sulla parete ovest dell'edificio) sono presenti tracce di risalita capillare di umidità che hanno determinato, localmente, la rimozione di parte della tinteggiatura nei primi 50 cm verticali della parete; si definiscono comunque discrete le condizioni generali esterne della palazzina. Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOCALI E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
PIANO TERRA Soggiorno, cucina, disimpegno, camere da letto, bagno	80 mq	100 %	80 mq
PIANO TERRA Area coperta	8 mq	30 %	2,40 mq
PIANO TERRA Corte esterna esclusiva pertinenziale	220 mq	10 %	22 mq
PIANO PS1 Garage	25 mq	50 %	12,50 mq
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			116,90 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			117,00 mq

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio", oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.



CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito.

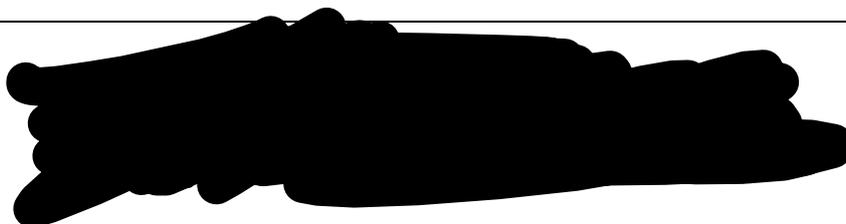
Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni secondo semestre 2022, dell'Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l'ubicazione, la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
720	920	900

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:



VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
1.057,69	1.122,45	1.080,00

Di conseguenza, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a 1.000,00 euro /metro quadrato.

L'importo complessivo è quindi pari a:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
1.000,00	117	(1.000,00 €/mq x 117 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		117.000,00 €

17

Il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa è dunque pari a **€ 117.000,00 (Euro Centodieciasettemila /00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).**

Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.

CTU

