



TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° 125/2023

G.E. Dott. Alberto Cappellini

Promossa da:

ITACA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C745O - 01625960545



TRIBUNALE DI SPOLETO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott. Alberto Cappellini

Esecuzione Immobiliare n° 125/2023

Promossa da: **ITACA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE SPA**

Debitore: _____

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott. Alberto Cappellini del 27.11.2023, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 125/2023.

Il giorno 28.11.2023, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ed, in data 21.12.2023, il G.E. conferiva incarico come da provvedimento di nomina. (All. n.1)

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

"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, evidenziando gli 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 insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire 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) alleggi, 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, precisando la 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 carraio)

ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria 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, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto 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 fra 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 conseguente 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”;

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato in data 11.01.2024 presso gli immobili compresi nella presente procedura, siti nel comune di Foligno, via Matte Bianco (All. n.2). Nel giorno medesimo, congiuntamente al sig. Mirco Mosconi per conto dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode) ed al Sig. _____, in rappresentanza di parte esecutata, è stata presa visione degli immobili, sono state rilevate le misurazioni dell'abitazione e del garage e scattate diverse fotografie (All. n.3) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.



DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel comune di Foligno, via Monte Bianco . (All. n.4) La zona dove è ubicato il complesso condominiale comprendente le unità immobiliari oggetto di perizia si trova nell'immediata periferia della città ed a circa 600 metri dal centro storico. La zona è di carattere prevalentemente residenziale, ed attività commerciali di piccole e medie dimensioni.



Il fabbricato dove è ubicata la porzione immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato e tamponature con blocchi di laterizio. I solai di interpiano sono in latero cemento, la copertura è piana di tipo a terrazza. Il complesso condominiale si sviluppa complessivamente su n.7 livelli di piano, di cui 6 piani fuori-terra adibiti ad appartamenti e negozi, ed un piano interrato destinato a garage.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale consistono in un appartamento al piano quarto ed un garage al piano interrato. (All. n.5)

L'abitazione, raggiungibile attraverso il vano scala condominiale dotato anche di ascensore, si compone di cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio, per una superficie utile totale di mq.74,00, corrispondenti a **mq. 83,00 di superficie commerciale**, oltre ad un balcone di mq. 6,00; l'altezza utile interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in parquet laminato nelle due camere ed in piastrelle di ceramica negli altri vani. Gli infissi delle finestre sono in metallo con vetro singolo, le porte sono in legno di abete tamburate. L'unità immobiliare è dotata degli impianti: elettrico, idrico-sanitario, termico di carattere autonomo con radiatori in alluminio.

Al piano interrato è presente un garage accessibile dalla corsia condominiale, con superficie utile di mq. 16,50, corrispondenti ad una **superficie commerciale di mq. 18,00** ed altezza utile interna di ml. 2,55. Il garage è pavimentato con piastrelle in ceramica, è presente soltanto l'impianto elettrico, la porta di accesso è metallica di tipo basculante.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Le facciate esterne necessitano di intervento di restauro. Le parti condominiali del piano interrato sono in scadenti condizioni di conservazione.



CONFINI

L'abitazione confina con parti comuni, vano scala (sub. 2), altre abitazioni (sub. 82 ed 84), salvo altri; il garage confina con corsia di accesso condominiale (sub 1), altro garage sub 20, salvo altri.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.6)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno l'unità immobiliare è individuata al Foglio n. 180:

- partic. n. 2106 sub.21, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq 85, rendita € 468,68 –abitazione-

- partic. n. 2106 sub.32, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq 18, Superficie Catastale mq 20, rendita € 13,01 –garage-.

Intestate a:

- nato in il
..... c.f. titolare del diritto di
proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

-
..... titolare del diritto di proprietà per la
quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dal nucleo familiare di parte eseguita.

PROVENIENZA: (All.n.7)

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti a parte eseguita in virtù dei seguenti passaggi di proprietà:

- Al Sig. ed alla Sig.ra
..... proprietà è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito



del Notaio Dott. Marcello Grifi del 29.01.2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 31.01.2008 al n. 1000 di formalità, dai Sigg.ri ...

- Ai Sigg.ri ... la proprietà è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Marcello Grifi del 23.05.1992, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27.05.1992 al n. ... di formalità, dalla Sig.ra ...

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE.

ABITABILITA' E CONDONI: (All.n.8)

Gli immobili sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 654/1976 del 13.07.1976.
- Concessione edilizia n.264/1977 del 04.04.1977.
- Concessione edilizia n.107/1982 del 13.05.1982., Prot. 14491/2002 per i
Concessione edilizia n.298/1983 del 01.07.1983.

Sono state rilasciate due licenze di abitabilità:

- Abitabilità n. 199/1983 per le abitazioni
- abitabilità n.221/1983 per i garages e negozi.

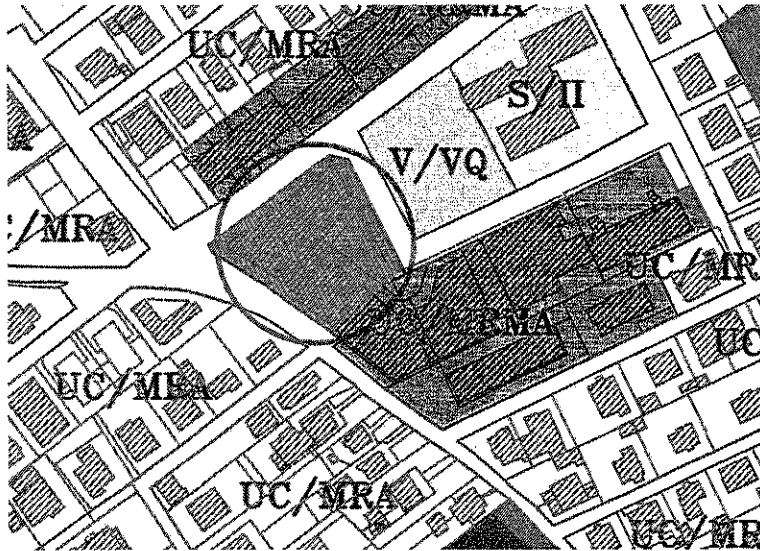
OSSERVAZIONI DEL TECNICO E CONFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALE

Le unità immobiliari sono conformi agli elaborati grafici approvati ed alle planimetrie catastali presenti agli atti e non sono presenti difformità rilevanti tali da essere evidenziate nella presente relazione peritale.

VINCOLI URBANISTICI:

Al P.R.G. del Comune di Foligno il fabbricato ricade in zona B, UC/MRMA residenziale a densità molto alta





SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE (All. n.9)

Come comunicato dall'Amm.re di Condominio Cascelli Luana, il saldo della morosità all'anno 2022 era di € 388,00, per l'anno 2023 era di € 1.153,00 e nel periodo da gennaio ad aprile 2024 è di € 350,08 per un totale complessivo di € **1.891,08**.

L'amministratore comunica inoltre che non vi sono spese straordinarie deliberate alla data odierna e non vi sono cause in corso.

GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ COMPREDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da certificazione notarile in atti ed aggiornamento alla data del 03.05.2024. (All.n.10)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria iscritta al Reg. Gen. n.3177 e Reg. Part. n.712 del 31.01.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Unicredit Banca - S.p.a. con sede in Bologna, contro: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata in [redacted] per Euro [redacted]



140.337,00 di cui Euro 93.558,00 per capitale; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Grifi Marcello Notaio in Foligno del 1/2008,

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto al Reg. Gen. n.3177 e Reg. Part. n. 21097 del 20/10/2023 a favore di Itaca Spv Srl sede Conegliano, contro: nato in il
.....a nata in il 2
Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Perugia del 11/09/2023, Rep. n. 1703.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, della zona nel quale è ubicato, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato acquisendo notizie da fonti esterne presso agenzie immobiliari del luogo, dai valori OMI, dalle Consultazioni dei Valori Immobiliari dichiarati su transazioni avvenute recentemente e dal Listino Immobiliare.

Pertanto si ha:

Abitazione mq. 83,00	x	€/mq 850,00	=	€ 70.550,00
Balconi mq. 6,00	x	€/mq 250,00	=	€ 1.500,00
Garage mq. 18,00	x	€/mq 400,00	=	€ 7.200,00
Totale			=	€ 79.250,00

che, arrotondato ad € 79.000,00 (eurosettantanovemila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato da inserire nel lotto unico di vendita



CONCLUSIONE

Il valore degli immobili compresi nella presente procedura esecutiva,
da alienare in lotto unico è di € 79.000,00 (eurosettantanovemila/00).

La presente relazione si compone di

n° 13 pagine

n° 10 allegati

n° 16 fotografie a colori

Città di Castello 07.05.2024

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



A circular professional stamp for Geom. Claudio Ceci. The stamp contains the text: "ALBO GEOMETRI Prov. PERUGIA n. 2289" and "CITTÀ DI CASTELLO". The stamp is partially overlaid by a handwritten signature.



