



via dei Molini, 8/C – 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it – www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Procedura Di Liquidazione Controllata (Ex Art. 268 e ss. D. Lgs. 12/01/2019, N. 14) –

R.G. n. 3 e 4/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza

promossa da:

OMISSIS

– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 15/04/2024 ed ha prestato giuramento nella stessa data.

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

In data 17.04.2024 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (Allegato 2 e 3).

In data 16.04.2024 mi recavo presso l'immobile nel Comune di Marsciano, si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO DI OCCUPAZIONE
4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
5. BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA

ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURA FABBRICATI

Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4. VERBALE D'INVENTARIO

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Marsciano.



In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
151	353	13	A/3	4	5,5 VANI	EURO 383,47
151	353	10	A/3	4	6,5 VANI	EURO 453,19

I beni oggetto di perizia risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
TINTORI SERGIO NATO A MARSCIANO (PG) IL 17/11/1958	TNTRSG58S17E975N	PROPRIETÀ PER 1/1 REGIME: BENE PERSONALE

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

Per quanto concerne 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, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Marsciano in Via Nino Bixio n.5.

I beni immobili da stimare sono n.2 unità immobiliari poste all'interno di un edificio residenziale disposto su tre livelli, Piano Terra, Primo e Secondo sottotetto, inserito nella prima periferia di Marsciano.

Immobile (FOGLIO 151 PARTICELLA 353 SUB. 10 E 13) – le due unità immobiliari, sono due appartamenti indipendenti inseriti in un edificio isolato avente altre due unità immobiliari una al piano terra ed una al piano primo, non oggetto di perizia. L'edificio è contornato da un'area cortiliva non oggetto di esecuzione catalogato come Ente Urbano.

All'appartamento posto al piano terra (Sub. 13), si accede mediante una scala condominiale che dalla corte antistante l'immobile fa accedere al portico d'ingresso, mentre all'appartamento posto al piano primo e sottotetto (Sub. 10), si accede mediante una scala condominiale interna al salone.

Il Sub. 13 è composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, n.2 Bagni e n.2 Camere da Letto, di cui una con terrazzo, e Ripostiglio.

Il Sub. 10 è composto da un ampio Salone posto al piano primo con terrazzo, Cucina, n.2 Camere, di cui una con terrazzo, Ripostiglio e Bagno poste al piano secondo. Inoltre, l'appartamento, mediante la scala condominiale, è collegato ad un locale sottotetto, attualmente con le finiture al grezzo, avente le altezze idonee per essere abitabile.

I due appartamenti risultano conformi rispetto a quanto presentato al Catasto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Il Sub. 10 ed il Sub. 13, non risultano essere collegati tra loro, sono infatti completamente indipendenti.

L'impianto termoidraulico e quello elettrico risultano totalmente realizzati e funzionanti.

Le stanze al piano terra e primo hanno, come copertura, un solaio piano in laterocemento con altezza interna utile media di 2,98 metri. Al piano secondo i solai di copertura inclinati hanno un'altezza utile interna media pari a 2,10 metri ($H_{max} = 3,00$ metri). Sul soggiorno dell'appartamento al piano primo, si trova un camino.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento a radiatori, gestito autonomamente da una caldaia a gas.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta essere conforme. L'immobile ha una copertura a falda inclinata in coppi, mentre le facciate risultano essere intonacate. La pavimentazione interna è realizzata in gress porcellanato, le pareti interne del piano primo risultano in parte intonacate, così come quelle del piano secondo.

Tutte le finestre, risultano avere finestre con doppio vetro e telaio in alluminio, serrande in PVC e porte d'ingresso al piano terra in alluminio vetrata, mentre al piano primo è installato un portoncino blindato.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali 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.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M²
IMMOBILE (F.151 - P.353 SUB. 13)			
PIANO TERRA			
APPARTAMENTO	104,00 M ²	100%	104,00 M ²
IMMOBILE (F. 151 - P.353 SUB. 10)			
PIANO SEMINTERRATO			
GARAGE	92,04 M ²	60%	55,22 M ²
PIANO PRIMO			
APPARTAMENTO	91,42 M ²	100%	91,42 M ²
TERRAZZO	6,45 M ²	25%	1,61 M ²
PIANO SECONDO			

SOTTOTETTO	98,04 M ²	50%	49,02 M ²
------------	----------------------	-----	----------------------

3. STATO DI OCCUPAZIONE

I seguenti immobili (F.131 – P.353 – Sub. 10 e 13) risultano essere utilizzati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G. 3 e 4/2024, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 16.04.2024, ha individuato n. 2 Lotti, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Marsciano è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Marsciano si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi,

tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2023, 2° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.

- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il primo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 4° Trimestre: Marsciano, Ristrutturato/Abitabile, Periferia:

	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M²	VALORE DEL LOTTO €
LOTTO 1 IMMOBILE (F.131 - P.353 - SUB. 10)	197,27 M ²	117.610,50 €
LOTTO 2 IMMOBILE (F. 131 - P.353 - SUB. 13)	104,00 M ²	67.600,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:		185.210,50 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 185.210,50 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 185.000,00 (centottantacinquemila/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotto così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (F.131 - P.353 – Sub. 10): 117.500,00 €;
- Lotto 2 (F.131 - P.353 – Sub. 13): 67.500,00 €;

5. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 111/2022:

- Atto del 20/08/2013 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TODI (PG) Repertorio n. 37341 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 13369.1/2013 Reparto PI diPERUGIA in atti dal 23/08/2013;
- Atto del 20/08/2013 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TODI (PG) Repertorio n. 37341 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 13369.1/2013 Reparto PI diPERUGIA in atti dal 23/08/2013.

a.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA

Nella stima dei beni mobili e delle attrezzature presenti e di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per alcuni si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato, per altre, vista l'età anagrafica, il modello e condizione dello stesso. Si è fatto riferimento ai dati presi dai database della società con relative fatture di acquisto ed allo stato apparente di conservazione.

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari ed attrezzature periziati, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di fabbricazione o dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento, dello stato di manutenzione del macchinario o impianto e dell'eventuale onere per lo smontaggio o disinstallazione.

Tale prezzo, tiene già conto dell'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato alla successiva messa in commercio ed utilizzo degli stessi.

La diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche del compendio mobiliare.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione. Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, de ll' età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Mediante il principio di sostituzione, si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Per detti beni la stima è stata effettuata mediante attribuzione di un valore di mercato a ogni singolo bene. È stato poi applicato un deprezzamento al fine di determinare il valore di stima del bene

che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

La stima dei beni è stata formulata rispettando i seguenti criteri:

- Analisi del mercato dell'usato di macchine ed attrezzature del settore di riferimento. In questa fase si è supposto che le macchine e le attrezzature fossero pienamente funzionanti ed utilizzabili proficuamente;
- Valutazione dell'obsolescenza, del danneggiamento ed in generale del cattivo stato dei beni. Si è cercato, quindi, in questa fase di valutare il costo necessario a ripristinare le macchine ed a riportarle al pieno funzionamento decurtandolo dal valore stabilito precedentemente, ove è servito;
- le condizioni strutturali e lo stato di conservazione e deperimento dei singoli lotti;
- la presenza o mancanza di certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori del prodotto richiesto (ad esempio Marcatura CE);
- il valore attuale di beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche e prerogative di quelli esistenti;
- il valore commerciale di mercato degli oggetti usati tenuto conto del loro stato d'uso e di eventuale degrado;
- l'anno di costruzione del bene;
- il rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica.
- l'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul libero mercato;
- eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

Dopo aver eseguito l'ispezione di tutti i beni oggetto della valutazione, si è proceduto alla stima degli stessi nel rispetto dei criteri sopra descritti.

Si riporta di seguito uno schema di sintesi dei valori:

DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI MOBILI	
IMMOBILE 1	
CUCINA COMPONENTIBILE	400,00 EURO
DIVANO	50,00 EURO
POLTRONA	0,00 EURO
MOBILI SALOTTO	50,00 EURO
N.2 TAVOLI	50,00 EURO
N. 2 LETTI	200,00 EURO
MOBILI BAGNO	50,00 EURO
N.2 ARMADI	400,00 EURO
N.2 COMÒ	100,00 EURO
IMMOBILE 2	
TAVOLO DA PRANZO	100,00 EURO
CREDENZA	200,00 EURO
MOBILE SALA	100,00 EURO
DIVANO	200,00 EURO
CAMINO NON ASPORTABILE	500,00 EURO
CUCINA SU MISURA NON ASPORTABILE	500,00 EURO
N.2 LETTI	200,00 EURO
N.2 COMODINI	50,00 EURO
POLTRONA	50,00 EURO
COMÒ	100,00 EURO
MOBILI BAGNO	50,00 EURO
TOTALE:	3.350,00 EURO

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 14 e n. 4 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 7 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi

