



Vincenzo Piermarini
-geometra-

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98/2022

Procedimento Immobiliare promosso da:

**** PURPLE SPV Srl** (*Creditore procedente*)

Contro

**** [REDACTED]** (*Debitore/Esecutato*)

"" GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALBERTO CAPPELLINI ""

Spoletto li, 21 Giugno 2023

Geom. Vincenzo Piermarini



INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	Premesse	
	Q U E S I T I	
1	Verifica completezza della documentazione ex art. 567 cpc	
2	Integrazione della documentazione mancante	
3	Elenco delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2 c.c.)	
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto.	
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	
7.3	Storica catastale	
7.4	Caratteristiche generali del bene	
7.5	Determinazione della superficie commerciale	
8	Accessibilità del bene e la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	
9	Aggiornamenti catastali	
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato Accesso agli atti comunali	
11.1	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	
11.2	Sanabilità abusi rilevati	
11.3	Costi sanatoria o ripristino	
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	
14	Immobile occupato/non occupato dal coniuge separato	
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	
17	Stima del lotto	
17.1	Determinazione del valore unitario	
17.2	Determinazione del valore di mercato	
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	
20	Caso di immobili abusivi non sanabili	
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio	



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 01/Febbraio/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 98/2022 di R.G.E. il sottoscritto 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, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da PURPLE SPV S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) – Via Alfieri n. 1, avente il n. 048463400265 quale c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, e per essa, quale mandataria di CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a. ad unico socio, con sede legale in San Donato Milanese, via dell'Unione Europea n. 6a-6b, c.f. e P. IVA = 06374460969 – rea n. 1888273 (creditore procedente), contro la proprietà appartenente ai Sig.ri [REDACTED] (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati in Montefalco (Provincia di Perugia), località Cerrete.

Prestando il rituale giuramento (online) in data 16/02/2023, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 06/04/2023 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti fissando per la data del 10/05/2023 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, 10/05/2023 si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1** - comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 12/09/2022 a firma del dr. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA).

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante



presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato e visure;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio tecnico del Comune di Montefalco (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Al ventennio le seguenti formalità (vedi Relazione Notarile):

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 16/01/2008 ai n. 254/58 di formalità, concessione a garanzia di mutuo, capitale € 400.000,00 - totale € 800.000,00 – durata 28 anni.

A favore: Cassa di Banca delle Marche S.p.A.. con sede in Ancona-Via Menicucci 4/6 - c.f.= 01377380421;

Contro: [REDACTED]

Immobili: siti in MONTEFALCO – Foglio n. 44 – Part. 515.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 05/09/2022 al n. 4416/3393, emesso in virtù di Atto Giudiziario del 27/07/2022 rep. n° 856 presso il Tribunale di Spoleto.

A favore: PURPLE SPV S.R.L. - c.f.= 04846340265, con sede in Conegliano Veneto, Via Alfieri 1;

Contro: [REDACTED]

Immobili: siti in MONTEFALCO – Foglio n. 44 – Part. 515.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.



trascritto il 09/08/2006 n. 4509/2824 da potere di [REDACTED]

- La quota pari a 275/1000 di nuda proprietà ciascuno, [REDACTED] quota pari all'intero di usufrutto e la quota di 175/1000 di nuda proprietà è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 25/07/1990 rep. N. 65454/14993 Notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto il 01/08/1990 nn. 3377/2498 da comproprietà con [REDACTED]
- La quota pari a 2/36 ciascuno di piena proprietà, a [REDACTED] la quota pari a 3/36 di piena proprietà era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] rep 2/410 Uff. del Registro di Foligno, trascritta il 08/01/1981 ai nn. 57/46 – devoluta per legge.
- **N.B.** – accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] emessa da Pretura di Foligno, trascritta il 26/05/1980 ai nn. 1952/1980 a favore di [REDACTED]
- **N.B.** – In data 16/09/2022 ai nn. 4584/352 con atto a Rogito Notaio Luigi Napolitano di Foligno è stata trascritta **l'accettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED].



Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali opportune (*mappa – planimetrie e visure*) (All. 2), una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Montefalco (*certificato di agibilità del 10/11/2008 n. 19 – P. di C. n. 3 del 15/01/2004 – Variante P. di C. n. 129 del 21/12/2004 e Variante P. di C. n. 24 del 05/04/2006*) (All. 3), ed un rilievo fotografico (All. 4) dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è costituito da una unità immobiliare ad uso magazzino e locale di stoccaggio al piano terra, ubicata in località Cerrete - Montefalco (si può vedere sopra la sua posizione cerchiata in rosso), è raggiungibile tramite la strada vicinale delle Vignole che parte dalla Strada Provinciale n. 445 , il centro città di Montefalco dista circa 1,5 Km.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2004/2006, è formato da un unico piano terra, con accesso dalla corte esclusiva posta in adiacenza alla strada vicinale.

La struttura portante è in acciaio ancorata alle fondazioni in cls, la tamponatura è stata eseguita con blocchi di laterizio intonacati sia internamente che esternamente, il solaio di copertura è stato realizzato con pannelli sandwich ancorati alla struttura in ferro, il manto di copertura è con tegole di laterizio, le pareti esterne sono tinteggiate.

Dopo aver descritto l'immobile nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio la particella catastale interessata dal pignoramento:

7.4 CARATTERISTICHE DEI BENI

U.I. sita al Piano Terra con destinazione catastale “magazzino” Cat. D/10 (fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura) ubicata in località Cerrete - Montefalco - (Foglio n. 44 - part. 515)

L'unità immobiliare “magazzino” è situata al piano terra, l'ingresso avviene unicamente dalla corte esclusiva che è prospiciente la strada vicinale.

Il magazzino è composto da due vani principali, un piccolo vano magazzino e da servizi igienici.

La superficie netta calpestabile totale è di mq 233,60, l'altezza al colmo è di ml 5,00 e sul laterale interno è di ml 4,15.

Il pavimento è in battuto di cemento finito al quarzo, mentre i servizi igienici i pavimenti e rivestimenti son con piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono finite con intonaco del tipo civile.

Le finestre sono tutte in legno come le porte interne dei servizi, le porte di accesso hanno la struttura in ferro e tamponate in legno.

L'impianto elettrico è stato realizzato con canaline esterne con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione, e realizzato in conformità alle



vigenti normative.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i servizi sono dotati di quanto necessario (docce-lavello e Water) .

Quanto sopra descritto si trova in precario stato di manutenzione e conservazione

Ci sono da fare delle osservazioni:

- a) I due vani grandi destinati a magazzino rispetto alla planimetria catastale ed alla planimetria allegata al P. di C., al momento del sopralluogo risultano essere sono divisi in modo difforme; ciò non comporta alcun abuso edilizio in quanto trattasi di semplici opere interne.
- b) Non sono più presenti i "silos" come riportati sia nella planimetria catastale che nella planimetria allegata al P. di C..

Trattandosi nella fattispecie di opere interne e di rimozione di silos assimilabili a locali tecnici, basta inoltrare presso i competenti uffici Comunali una CIA e fare poi l'aggiornamento catastale. Costo presunto € 1.700,00 oltre oneri fiscali

Lo stato generale dell'unità risulta in precario stato di conservazione e manutenzione.

Non è presente l'impianto di allarme.

Magazzini n. 3	Piano Terra	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Battuto in Cemento finito al quarzo	Buono
Rivestimenti	Intonaco civile	Buono
Impianti	Elettrico,	Funzionante
Infissi	In legno e ferro e legno	Buono

servizi	Piano Terra	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle e intonaco	Buono
Impianti	Elettrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono



7.5 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;

Il valore degli spazi esterni “area cortilizia esclusiva” viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
Part. 515	Magazzini e servizi	233,60	100%	233,60
	TOTALE mq	233,60		233,60

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

8)- Accessibilità del bene e Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

L'accesso al bene avviene unicamente dalla corte esclusiva che è prospiciente la strada vicinale e la descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione di difformità come descritte al punto 7.4 lettere a - b .

Nel dettaglio, come descritto nel paragrafo 7.a, il sottoscritto consiglia di inoltrare una CILA e fare gli aggiornamenti catastali, ciò avrà un costo di circa € 1.700,00 oltre oneri fiscali.

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili, secondo il P.R.G. Vigente del Comune di Montefalco ricadono in Zona Agricola.

11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Montefalco in data 10/05/2023 effettuata dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi **All. n. 3**):



n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	P. di C. n. 3	15/01/2004	Costruzione di Capannone Agricolo – [REDACTED]
2	P. di C. n. 129	21/12/2004	Costruzione di Capannone Agricolo – [REDACTED]
3	P. di C. n. 129	05/04/2006	Costruzione di Capannone Agricolo – [REDACTED]
	Agibilità n. 19	10/11/2008	Costruzione di Capannone Agricolo – [REDACTED]

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato nel suo complesso, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Montefalco, ad eccezione di quanto elencato/esposto ai paragrafi 7.5 e 8.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato da [REDACTED] la quale utilizza l'area cortilizia esclusiva dell'immobile pignorato per passaggio di collegamento con gli altri fabbricati vicini.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà di (nuda proprietà) [REDACTED].

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: in sede di sopralluogo le parti che occupano l'immobile con attrezzature ed usano ed i servizi igienici sono utilizzati dal [REDACTED]

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato



Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, non si evidenzia la necessità di adeguamenti degli impianti, le certificazioni di conformità degli impianti non sono in possesso degli esecutati.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

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

Per cui il sottoscritto C.T.U. non ritiene possibile formare più lotti di vendita, la proprietà verrà lasciata come unico lotto di vendita.

17)- Stima del lotto

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, gli impianti presenti, 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 1° Trim. 202 (min. € 300,00 – max € 400,00), risultando essere pari ad €/mq.380,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato costruito negli anni 2004/2006 è in precario stato di conservazione, con finiture di qualità medio economiche.

17.1 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 380,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 515	magazzino	333,60	100%	333,60	
	TOTALE mq	33,60			380,00
				Valore	€ 126.768,00

17.3 Determinazione del valore di mercato

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 6.338,40, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € 1.700,00 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 € 118.338,60 arrotondato ad **€ 118.000,00 (diconsi- euro-Centodiciottomila/00)**.

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non interessa la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non interessa la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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

1. *Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;*



2. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;*
3. *Documentazione Comune di Montefalco – Certificato di agibilità su cui sono riportati i titoli abilitativi;*
4. *Relazione Fotografica;*
5. *Ispezione Ipotecaria;*
6. *Bando di vendita.*

La presente relazione di stima è costituita da 13 pagine e 6 allegati.

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

Spoletto lì, 21 Giugno 2023

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini

