



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica Peritale

Rif. numero di ruolo generale 143/2022

C.T.U.: Dott. Arch. Junior TRABALZA GIORDANO

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

giordano.trabalza@archiworldpec.it

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel. 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

1. PREMESSA

Come da incarico conferitomi, in data 01 febbraio 2023 dal dott. Giudice ALBERTO CAPPELLINI, il sottoscritto Dott. Arch. Junior TRABALZA GIORDANO, libero professionista, iscritto al numero J1805 dell'Albo Professionale degli architetti della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all'esecuzione immobiliare R.G.E. 143/2022 del Tribunale ordinario di Spoleto.

In data 06/02/2023 sono iniziate le operazioni peritali ed ho provveduto a scaricare in fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da _____ \L., contro _____ i.

In data 14/06/2023 ho effettuato una prima ricognizione presso l'immobile sito nel Comune di Todi, Vocabolo Bodoglie n. 180/19, interno 4, palazzina C, censita al C.F. al fg. 45 part.IIa 652 sub. 21 Piano 1 e sub. 67 piano S1, previa comunicazione avvenuta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, ma non ho potuto procedere alle operazioni di rilievo in quanto non è stato possibile accedere ai

1

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior

Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it





locali oggetto di esecuzione immobiliare dato che il proprietario era assente.

In data 31/07/2023 è stato effettuato sopralluogo previa comunicazione avvenuta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Si allega verbale di sopralluogo completo delle minute di rilievo. (ALLEGATO_A01)

2. IL 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: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) 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 sono 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 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 urbanistica 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 di base al quale è occupato; ove 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 di Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
14. *Alleghi, 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 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 planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se l'impianto 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 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:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di esso 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;
 - 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;





1. *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;*
20. *Nel caso gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

3. RISOLUZIONE DEL QUESITO

Quesito punto 1

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Quesito punto 2

Il CTU ha acquisito:

- Planimetrie catastali dei beni censiti nel Comune di Todi (PG): **(ALLEGATO_A02)**
 - Foglio 45 particella 652 sub. 21 Piano 1
 - Foglio 45 particella 652 sub. 67 Piano S1
- In merito alle planimetrie allegare all'ultimo progetto approvato e/o alla concessione in sanatoria si allega la planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Todi, DIA prot. 0015980 del 05/05/2005 (Variante alla Concessione Edilizia n. 117 del 17/04/2002) **(ALLEGATO_A03)**.
- Si riporta il titolo di provenienza dell'immobile pignorato:
Atto di assegnazione socio cooperativa del 10/02/2007, rep. 125164/12585, trascritto il 27/02/2007 ai numeri 6867 RG 3952 RP di cui si allega copia **(ALLEGATO_A04)**.

Quesito punto 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

STORIA IPOTECARIA:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 20/06/2005 ai numeri 20948/4836 per Euro 10.800,00 derivante da concessione a

6





all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il signor _____

C) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 13/01/2023 ai numeri 1036/784 a favore di 2Worlds S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04946290261 e contro _____ sopra generalizzato.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- i mappali 652 sub 21 e 67 derivano da variazione del 05/08/2005 pratica PG0182596 dei mappali 652 sub 3,4 e 6;
- il mappale 652 foglio 45 del CT deriva da frazionamento del 30/03/2004 pratica PG0004145 del mappale 579.

Quesito punto 4

L'immobile è classificato come condominio, conseguentemente è presente l'amministratore, Sig. Minicucci Vanio e sono presenti oneri di natura condominiale. Le spese condominiali insolute sono riportate in allegato. **(ALLEGATO_A05)**

Quesito punto 5

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito punto 6

Alla data del conferimento dell'incarico in riferimento all'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, si rimanda alle formalità pregiudizievoli elencate nel punto 3 della presente.

Quesito punto 7

Gli immobili oggetto di valutazione, siti nel Comune di Todi (PG), Vocabolo Bodoglie n. 180/19, interno 4, Palazzina C, sono censiti al catasto fabbricati di detto comune, foglio 45 particella 652 sub 21 (appartamento) e foglio 45 particella 652 sub 67 (garage) e risultano di proprietà per 1/1 di





Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati si trova in zona residenziale centralissima vicino ai principali servizi e si presenta in buono stato conservativo. È costituito da tre palazzine collegate tra loro, A – B – C, formate da più piani fuori terra e un unico piano sottostada a cui si accede da 2 rampe scivolo opposte. Gli edifici strutturalmente sono realizzati con strutture portanti, verticali e orizzontali in calcestruzzo armato con tamponature rifinite con pietra locale al piano terra e cortina di mattoni per gli altri livelli, e sono destinati in parte ad attività commerciali e in parte ad uso residenziale.

Gli immobili pignorati sono così articolati:

- Foglio 45 particella 652 sub. 21: Appartamento posto al piano primo della palazzina C, con ascensore, confinante con parti condominiali e altre proprietà, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali, disimpegno e due bagni, di cui uno finestrato e uno con aspiratore. Sia la cucina che il soggiorno si affacciano su un terrazzo coperto.

L'appartamento è dotato di un portoncino d'ingresso blindato mentre gli infissi delle finestre sono in legno con doppi vetri e tapparelle in PVC con cassette ispezionabili in legno; le porte interne sono tamburate, in laminato color legno, del tipo economico.

I pavimenti e i battiscopa sono in gres porcellanato e nel salone e nel disimpegno sono presenti greche e intarsi.

I due bagni presentano pavimenti con mattonelle in monocottura e le pareti hanno un rivestimento in gres porcellanato alto 220 cm e sono così composti:

- Bagno 1 finestrato - lavabo, bidet, wc e vasca;
- Bagno 2 cieco - lavabo, bidet, wc, piatto doccia, attacco lavatrice e aspiratore.

L'impianto termico è costituito da generatore di calore con caldaia autonoma a metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, termosifoni in alluminio e impianto di aria condizionata realizzato tramite due split interni, uno nella zona giorno e uno nella zona notte e un'unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico con sezionatori,

9





interruttori, punti presa, punti luce e placche color bianco del tipo civile e videocitofono.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna di 2,70 m.

- Foglio 45 particella 652 sub. 67: Garage posto al piano primo sottostrada, a cui si accede dal vano scala interno o dalla rampa esterna condominiale. Si presenta in pianta rettangolare, dotato di porta di ingresso basculante in lamiera zincata e di una finestra a bocca di lupo. La pavimentazione è in massetto in calcestruzzo e le pareti sono tinteggiate ma prive d'intonaco. L'impianto elettrico, minimale è caratterizzato da un punto luce centrale. E' presente un punto presa d'acqua con scarico.

Il garage sviluppa un'altezza interna pari a 2,70 m.

Per una più esauriva descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica. (**ALLEGATO_A06**).

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di circa 109,07 mq ed è stata calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino Immobiliare". Per il calcolo è stata considerata la superficie utile calpestabile, maggiorata delle murature interne e perimetrali. Il muro in adiacenza ad altre unità è stato conteggiato al 50%. I coefficienti di parametrizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- Superficie residenziale 100%
- Terrazzi 35%
- Garage 50%

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di perizia

PIANO	DESTINAZIONE	MQ LORDI	COEFF. DI RAGGUGLIO	TOTALE mq
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	GARAGE	16,80	50%	8,40
PIANO PRIMO	ABITAZIONE	92,50	100%	92,50
PIANO PRIMO	TERRAZZO	10,60	35%	3,71
TOTALE				104,61

Le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base di rilevazioni effettuate in sito.





I dati catastali dei beni oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella seguente:

Fg	P.Ila	Sub.	Catasto	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Proprietà	Quota
45	652	21	Fabbricati	A2	3	5 vani	98 mq	387.34 €	Vocabolo Bodoglie n. 180/19 int. 4 P1	TODI	1/1
45	652	67	Fabbricati	C6	5	16 mq	17 mq	29.75 €	Vocabolo Bodoglie n. 180/19 int. 4 PS1	TODI	1/1

Si allegano le visure catastali. **(ALLEGATO_A07)**.

Sono di pertinenza degli immobili oggetto di perizia i proporzionali diritti di comproprietà:

- Foglio 45 part. 652 sub. 128 – Rampe e corsie di accesso e locale antincendio al piano sottostrada;
- Foglio 45 part. 652 sub. 129 – androne d'ingresso sul vano scala e vano ascensore, dal piano primo sottostrada al piano quarto compresi;
- Foglio 45 part. 652 sub. 132 – Portici al piano terra;
- Foglio 45 part. 652 sub. 133 – Corti e zone contatori Enel al piano terra, locali idrici e intercapedini al piano sottostrada.

Le ripartizioni delle quote dei millesimi di proprietà delle parti comuni sono, come riportato nella tabella di riparto allegata: **(ALLEGATO_A05)**

APPARAMENTO	Proprietà generali	13,851/1000
	Ascensore, energia elettrica scale	48,797/1000
GARAGE	Proprietà generali	1,106/1000
	Spese autorimesse	11,142/1000

Quesito punto 8

L'immobile pignorato è liberamente accessibile attraverso percorsi pedonali, dall'androne d'ingresso sul vano scala e vano ascensore al piano terra e dalle due rampe scivolo al piano primo sottostrada.

Quesito punto 9





Si certifica la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito punto 10

La planimetria catastale degli immobili censiti al Catasto Urbano del Comune di Todi, Fg. 45 Part. 652 sub. 21 e Fg. 45 Part. 652 sub. 67, è conforme allo stato dei luoghi. **(ALLEGATO_A08)**

Quesito punto 11

I beni oggetto di esecuzione secondo lo strumento urbanistico del comune di TODI ricadono in zona "TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA AD ALTA DENSITA'". **(ALLEGATO_A09)**

Quesito punto 12

Gli immobili eseguiti risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Todi, e si specifica che gli stessi sono stati edificati con Concessione. Edilizia n. 117 del 17/04/2002 e successiva DIA di variante n. 397 del 05/05/2006 e DIA n. 699 del 12/08/2005, di cui si allega copia dell'ultimo titolo abilitativo **(ALLEGATO_A10)** e certificato di Agibilità dell'appartamento n. 25/2009. **(ALLEGATO_A11).**

Quesito punto 13

L'immobile risulta occupato dai signori _____ titolari di un contratto di locazione, registrato al n. 15664 serie 3 del 20/12/2016, della durata di 4 anni che si rinnova automaticamente per altri 4 anni come riscontrato dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate **(ALLEGATO_A12).**

Quesito punto 14

Si trasmette in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Todi dell'esecutato titolare dell'immobile pignorato **(ALLEGATO_A13)** dove viene riportata la seguente ANNOTAZIONE:

- "con atto in data 15/01/1978 a rogito del notaio Eveno Clementi, il sg. _____ 1a

12





scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151”;

- Con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 03/12/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi” e dalla documentazione ricevuta da parte del Tribunale di Perugia, non emerge nessun dato relativo all’immobile in oggetto. (ALLEGATO_A14).

Quesito punto 15

L’immobile oggetto di esecuzione non è occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito punto 16

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto per i vari manufatti è stato rilevato attraverso la sola analisi visiva. Per gli impianti in descrizione il C.T.U. non dispone di certificati di conformità poiché non riscontrati in Comune a seguito dell’accesso agli atti né in possesso della proprietà.

L’unità abitativa si presenta dotata di impianto elettrico, idrico e termico.

L’impianto elettrico è realizzato con impiantistica di tipo civile costruita in tubazioni sotto traccia, protetta da quadri elettrici di serie civile. La dotazione è caratterizzata da punti luce, punti presa, videocitofoni e componentistica elettrica di base tipica dell’edilizia residenziale. Ad un esame visivo risulta essere in buono stato di conservazione, privo di manomissioni e rispondenti alla data di costruzione.

L’impianto termo – idraulico è alimentato da una caldaia a metano posizionata nel vano caldaia nel terrazzo del soggiorno, i radiatori sono in alluminio e sono presenti in tutti gli ambienti dell’appartamento. È presente un impianto di climatizzazione estivo, con due split interni posizionati rispettivamente nel soggiorno e nella camera, mentre l’unità esterna si trova nel terrazzo.

I bagni sono dotati di servizi igienici in porcellana e rubinetterie.





Gli impianti termo-idraulici non presentano evidenti segni di manomissione e sembrano rispondenti al periodo di costruzione.

Il garage si presenta dotato di impianto elettrico costituito da una dotazione minima con punto luce al centro del soffitto e punto presa sotto traccia; dal punto di vista idrico è presente un punto presa d'acqua con scarico.

Quesito punto 17

Alla luce della conformazione degli immobili si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Quesito punto 18

Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare in una libera contrattazione, pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: *"..... beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simili"*. Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia spesso la trasparenza dei prezzi non esiste, in quanto è consuetudine dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati





desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione nelle condizioni ordinarie, considerando tutto quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale, ed al grado di conservazione degli immobili:

- Unità immobiliari censite al Fg. 45 Part. 652 sub 21-67

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

1.350,00 €/mq

VALORE VENALE:

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva:

- Unità immobiliare censita al Fg. 45 Part. 652 sub 21-67

€/mq 1.350,00 x mq 104,61 = 141.223,50 €

Detraendo gli oneri condominiali non pagati di cui al punto 4 della presente e con gli arrotondamenti del caso, il valore venale complessivo del bene ammonta ad **€ 140.500,00 (centoquarantamilacinquecento/00 euro)**.

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per le unità immobiliari in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene





corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in **115.000,00 € (centoquindicimila/00 euro)**.

Quesito punto 19

L'immobile non risulta essere pignorato pro-quota parte.

Quesito punto 20

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene e conseguentemente non è relativo né alla nuda proprietà né al diritto di usufrutto.

Quesito punto 21

Il bene oggetto di esecuzione non è abusivo come meglio specificato al punto 11 della presente.

Foligno, lì 15/01/2024

Il CTU

Dott. Trabalza Giordano

