

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 54/2024 R.G.E.

Promossa da:

Crédit Agricole Italia S.p.a. e per essa quale mandataria Intrum Italy S.p.a.

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Alberto Cappellini

Beni immobili in Comune di Marsciano

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA***

Il C.T.U.

Geom. Mario Menghini

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 54/2024 R.G.E.

Promossa da: Crédit Agricole Italia S.p.a. e per essa quale mandataria Intrum Italy S.p.a.

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Alberto Cappellini

Beni immobili in Comune di Marsciano

1) Piena proprietà per la quota di 1/1 su :

- Abitazione di tipo civile in comune di Marsciano (PG), vocabolo Case del Colle n° 10, censita in C.F. al foglio 39 con il n° 147 sub 3 graffato al n° 175, cat. A/3, consistenza vani 7,5;
- Autorimessa in comune di Marsciano (PG), vocabolo Case del Colle n° 10, censita in C.F. al foglio 39 con il n° 147 sub 2, consistenza mq 16;
- Corte e area di sedime in comune di Marsciano (PG), vocabolo Case del Colle n° 10, censita in C.F. al foglio 39 con il n° 147 sub 1;

Gli Immobili sopra descritti insistono su area censita in C.T. al foglio 39 con i numeri 147 e 175.

Premesso che

- il sottoscritto Geom. Mario Menghini con proprio studio in Gualdo Cattaneo, via Edoardo Cattaneo n° 48 ed iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 2553, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ecc.mo Giudice Dott. Alberto Cappellini ed ha prestato giuramento in data 5.9.2024.
- è stata data comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto del procedimento mediante raccomandata A.R. alla parte esecutata che è risultata irreperabile.
- è stato eseguito accesso forzoso presso gli immobili congiuntamente all'incaricato delle Custodie Immobiliari presso I.V.G. di Perugia in data 10.10.2024.
- sono state eseguite le operazioni di ricognizione dei beni oggetto di stima mediante rilievi fotografici e planimetrici degli immobili.

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima adottato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello di assimilazione economica comparativa, cioè in riferimento al valore di mercato che gli immobili potrebbero avere in una libera contrattazione di mercato, tenendo conto delle caratteristiche salienti degli stessi in termini incrementali o decrementali, di quell'insieme di parametri formativi che concorrono alla determinazione del valore del bene, quali ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, ampiezza e forma, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, vetustà, stato di conservazione manutenzione, commerciabilità, andamento del mercato, regolarità urbanistica, ecc..

A base della valutazione degli immobili a destinazione residenziale è stata assunta la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al I° semestre anno 2024, con riferimento alla "fascia periferica/altre frazioni" comune di Marsciano, abitazioni civili, tipologia ville e villini, con valore di mercato per superficie lorda, pari a:

- valore compreso tra € 770 ed € 1100, quindi media pari a €/mq 935,00,

Gli immobili saranno valutati in riferimento alla superficie commerciale determinata secondo quanto disposto dall'allegato C del D.P.R. n° 138/1998.

INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIAZIONE

Sulla scorta della documentazione in possesso del sottoscritto C.T.U., di quella acquisita e sulla base di quanto rilevato a seguito delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, il Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia e del sopralluogo effettuato, risulta che i beni immobili in Comune di Marsciano, località San Valentino della Collina, via Casa del Colle n° 10, assoggettati ad espropriazione, sono costituiti da:

- fabbricato ad uso residenziale costituito da piani terra e primo adibiti ad abitazione, oltre al piano secondo destinato a soffitta e corte con area di sedime censite in C.T. al foglio 39 con i numeri 147 e 175.

Sull'area in oggetto sono presenti accessori pertinenziali del fabbricato consistenti in un forno ed un terrazzo con sottostante locale ripostiglio. Per gli stessi non risulta rilasciato alcun titolo edilizio, per cui si omette la stima del loro valore.

E' altresì presente un accessorio agricolo di remota costruzione costituito da piano terra destinato a magazzino e piano seminterrato destinato a pollaio.

Il fabbricato ad uso residenziale è stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione, per cui si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

I fabbricati presentano struttura portante in muratura, composta da blocchi squadri di tufo, manto di copertura di tegola tipo marsigliese, canali di gronda e discendenti in lamiera, pareti esterne non intonacata, a faccia-vista.

L'area esterna di corte consiste in terreno nudo, mentre è posta a cavallo con la proprietà confinante, lato sud-est, una strada sterrata per raggiungere il fabbricato accessorio.

Gli immobili sono ubicati nella zona a nord dell'abitato di San Valentino della Collina, dotata di servizi commerciali.

Individuati gli immobili è stata ritenuta vantaggiosa la formazione di un unico lotto di vendita.

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA UNICO

Immobili in Comune di Marsciano, località San Valentino della Collina, vocabolo Case del Colle n° 10 intestati al Sig. ██████████.

A seguito della Denuncia di Variazione Catastale presentata all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 17.12.2024 l’identificazione degli immobili risulta essere la seguente:

- 1) **fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra, primo e sottotetto** censito dal C.F. al foglio 39 con il n° 147 sub 4, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 173, rendita catastale Euro 697,22;
- 2) **accessorio costituito da piano terra, e piano primo sottostrada** censito dal C.F. al foglio 39 con il n° 175 sub 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 43, superficie catastale mq 96, rendita catastale Euro 144,35.

1) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Si accede allo stesso dalla pubblica via; presenta recinzione con basamento in calcestruzzo armato e sovrastante ringhiera metallica su lato ingresso/strada e lato sud-est; l’accesso è protetto con cancello pedonale e cancello carrabile in ferro.

Si tratta di un fabbricato isolato realizzato intorno negli anni 1964-1965 che presenta struttura portante in tufo a faccia-vista su lato esterno; è stato oggetto di ristrutturazione parziale nell’anno 2014, in cui è stata variata la destinazione d’uso di parte del piano terra e realizzato un nuovo bagno; nel fabbricato sono stati sostituiti gli infissi delle finestre con infissi in legno con vetro termico, i pavimenti e ristrutturati gli impianti.

Il generatore dell'impianto di riscaldamento e a.c.s. è alimentato a gas metano e gli elementi radianti sono in alluminio; l'impianto elettrico presenta caratteristiche costruttive di periodo recente. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per assenza di fornitura da distacco dell'energia elettrica e del metano.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazioni dell'appartamento sono buone, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture, ad eccezione di alcune lesioni rilevate sulle murature portanti al piano terra; si notano parziali incompletezze nell'impianto elettrico.

In generale presenta caratteristiche di finitura dei materiali, di dotazione e degli impianti di tipo medio.

L'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica (Allegato 2) ed è composto dai seguenti locali aventi superficie calpestabile pari a:

- piano terra h = 2,70 – 2,80

Ingresso/pranzo/soggiorno	mq	40,00	
Cucina	mq	10,50	
Bagno	mq	4,38	
Centrale termica			mq 5,63
	=====		=====
	a) Su = mq	54,88	b) Snr mq 5,63

- piano primo h = 2,80

disimpegno	mq	7,71	
camera letto	mq	10,12	
camera letto	mq	15,80	
camera letto	mq	16,20	
bagno	mq	5,04	
terrazzo			mq 9,18
	=====		=====
	a) Su = mq	54,87	c) Snr mq 9,18

-	piano secondo		
	soffitta		mq 8,20
	soffitta		mq 19,40
	soffitta		mq 11,60
	soffitta		mq 16,21
		=====	=====
	a) Su = mq 0		b) Snr mq 55,41
-	corte esclusiva	d)	mq 200

Complessivamente la superficie calpestabile dei vani principali ed accessori diretti è pari a mq 109,75, quella di accessori indiretti comunicanti mq 61,04, di terrazzi mq 9,18, della corte mq 200.

La superficie commerciale (lorda) è stata determinata secondo i dettami dell' Allegato C del D.P.R. n° 138/1998, è pari a mq 199,77 ed è stata così determinata:

a) vani principali e accessori d.	mq 161,57 x 1 =	mq 161,57
b) accessori indiretti	mq 37,04 x 0,50 =	mq 18,52
c) terrazzo =	mq 9,18 x 0,30 =	mq 2,75
d) corte =	mq 161,57 x 0,10 + mq (200 - 161,57) x 0,02	mq 16,93

PARAMETRI CORRETTIVI PER COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

PARAMETRO	RIFERIMENTO	APPLICATO
VETUSTA'	0,99-0,70	0,89
STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,90-1,00	0,95
LIVELLO DI PIANO	0,90-1,15	1
GRADO DI FINITURA	0,80-1,20	0,9
DOTAZ. IMPIANTI	0,80-1,20	0,95
UBICAZIONE	0,80-1,20	0,95
		0,687

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

INDICI	RIFERIMENTO	APPLICATO
SUPERFICIE COMMERCIALE mq		199,77
PARAMETRI CORRETTIVI		0,687
PREZZO DI RIFERIMENTO	€/mq 770 – 1100	935,00
VALORE IMMOBILE €		128.321,26

2) FABBRICATO ACCESSORIO

E' costituito da un piano terra destinato a magazzino ed un piano seminterrato destinato a pollaio.

Presenta struttura portante in blocchi squadri di tufo, solaio di calpestio e copertura di tipo s.a.p..

E' rappresentato nella documentazione fotografica (Allegato 2) ed è composto dai seguenti locali aventi superficie calpestabile pari a:

- piano terra h = 2,15 – 2,72
ripostiglio/magazzino mq 28,71

- piano seminterrato h = 2,25
pollaio mq 7,14
pollaio mq 7,14

=====
b) Snr mq 42,99

d) corte = mq 430

La superficie commerciale (lorda) è stata determinata secondo i dettami dell' Allegato C del D.P.R. n° 138/1998, è pari a mq 21,46 ed è stata così determinata:

b) accessori indiretti

non comunicanti mq $51,46 \times 0,25 =$ mq 12,86

d) corte mq $430 \times 0,02 =$ mq 8,60

PARAMETRI CORRETTIVI PER COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

PARAMETRO	RIFERIMENTO	APPLICATO
VETUSTA'	0,99-0,70	0,89
STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,80-1,00	0,8
GRADO DI FINITURA	0,50-1,00	0,50
UBICAZIONE	0,80-1,20	0,85
		0,303

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

INDICI	RIFERIMENTO	APPLICATO
SUPERFICIE COMMERCIALE mq		21,46
PARAMETRI CORRETTIVI		0,303
PREZZO DI RIFERIMENTO	€/mq 770 – 1100	935,00
VALORE IMMOBILE €		6.079,72

1) VALORE IMMOBILE €	128.321,26
2) VALORE IMMOBILE €	6.079,72
<u>VALORE LOTTO DI VENDITA €</u>	134.400,98

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili non risultano occupati da terzi.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni costituenti il lotto di vendita provengono da:

- Atto tra vivi-compravendita in data 21.3.2013 al repertorio n° [REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Perugia in data 27.3.2013 M.U. 5170, R.G. n° 7285 R.P. n° 5170.

Venditore: [REDACTED] (proprietà 1/1)

Acquirente: [REDACTED] (proprietà 1/1).

La provenienza precedente dei beni viene desunta dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva redatto in data 7.5.2024 dal Notaio [REDACTED].

TITOLI ABILITATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al SUAPE del Comune di Marsciano, risulta che:

1) fabbricato destinato ad abitazione, censito in C.T. al foglio 39 con il n° 147 sub 4

- la costruzione è stata autorizzata con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, pratica n° 16, rilasciato in data 5 marzo 1964;
- a seguito di lavori non autorizzati è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28.2.1985, n° 47 definita con Concessione edilizia in Sanatoria n° 1175 rilasciata in data 22.7.1995;
- per difformità riscontrate è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 12103 in data 14.8.2013;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 11.9.2013 al protocollo n° 24657 per lavori di “ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso al piano terra di un fabbricato di civile abitazione”.

Dal confronto tra lo stato attuale dell’immobile e l’ultimo titolo edilizio che si allega risulta la conformità dello stesso rispetto a quanto autorizzato. (**Allegato 3**)

2) fabbricato accessorio censito in C.T. al F. 39 con il n° 175 sub 1

- per lo stesso non risultano titoli edilizi rilasciati, ma presenta le stesse caratteristiche tipologiche dei materiali del fabbricato ad uso residenziale; si presume pertanto che lo stesso sia stato realizzato comunque in data anteriore al 1.9.1967 come attività libera, non essendo l’area in tale periodo compresa nella delimitazione dei centri urbani individuata con atto emesso dal Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche in data 24.10.1968.

VISURE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

Sono state verificate le risultanze dei Registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare (**Allegato 4**) riscontrando la correttezza del Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva redatto in data 07.05.2024 dal Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato attuale degli immobili è stato reso conforme con l'aggiornamento delle planimetrie catastali effettuato con pratica DocFa presentata all'Agenzia delle Entrate in data 12.12.2024 con protocollo PG0243194/2024 di cui si allega documentazione (**Allegato 5**).

OBBLIGHI ED ONERI POSTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti obblighi a cui ottemperare per la regolarizzazione urbanistica e catastale posti a carico della parte acquirente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs n° 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni con L. 3.8.2013, n° 90 e L. 21.2.2014, n° 9, si fa riferimento allo Studio n° 263-2014/C recante "vendita forzata e attestato di prestazione energetica" del Consiglio Nazionale del Notariato che ha stabilito che non è obbligatorio allegare l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in caso di vendita per esecuzione forzata.

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili stimati ed oggetto della procedura esecutiva individuati in Comune di Marsciano, località San Valentino della Collina, vocabolo Case del Colle n° 10, censite in Catasto Fabbricati al foglio 39 con i numeri 147 sub 4 e 175 sub 1, compresi in Lotto Unico di Vendita, è pari a Euro 134.400,98, che possiamo assumere in arrotondamento pari a € **134.400,00** (Euro centotrentaquattromilaquattrocento/00).

Con la presente relazione che si compone di n° 15 pagine dattiloscritte e n° 5 allegati, il sottoscritto C.T.U. conclude la propria relazione e resta a disposizione del Giudice.

Allega:

- Allegato 1: planimetrie e visure catastali originarie,
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: Certificato di Agibilità
- Allegato 4: Aggiornamento delle Visure Ipotecarie
- Allegato 5: Aggiornamento Identificazione e Planimetrie Catastali

Spoleto, 9 gennaio 2025

Il C.T.U.
Geom. Mario Menghini