

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 105/2023

PROMOSSA DA

OLYMPIA SPV SRL (C.F. 05256490268)

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

- Con ordinanza del 16/03/2023 il sottoscritto Ingegnere e Architetto Cristiano Merli Alcini con studio in Foligno, Via dei Preti, 27/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658, veniva nominato dal Giudice Dott. Alberto Cappellini, esperto per l'esecuzione immobiliare N. 105/2023 promossa da OLYMPIA SPV SRL (C.F. 05256490268) contro [REDACTED]

[REDACTED], ricevendo i seguenti quesiti:

- 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 concessi 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 dalla 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 (tre 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; 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) 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 evidenziato, 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;
- 9) 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;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;
- 12) 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;

- 13) allegghi, 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 di 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;
- 14) 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);
- 15) 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;
- 16) 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 eccessivi frazionamenti 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;
- 17) 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 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, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) 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 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 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;

19) 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 di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Prestava giuramento di rito con termine di deposito della presente entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico stesso.

Il percorso peritale, oltre alla esamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici, Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale. Con Lettera Email Pec ed Raccomandata a Mano (Allegato nr.5), veniva comunicato alle Parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza dell'immobile oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato.

Nel giorno, ora e luogo (10/01/2024, ore 15:15, in Marsciano) fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre allo scrivente era presente l'incaricato giudiziario Mirko Mosconi (Allegato nr.6). Non si è potuti accedere agli immobili oggetto di esecuzione ed in accordo con il sottoscritto l'I.V.G. ha provveduto a comunicare l'accesso forzato fissato per il giorno 30/01/2024 ore 14:30 (Allegato nr.7). In tale data, con la presenza dell'incaricato giudiziario Mirko Mosconi, il Capitano della Polizia Locale Giampiero Properzi, l'agente della Polizia Locale Gabriele Lucaroni, il serramentista Andrea Ippoliti e il proprietario [REDACTED] (Allegato nr.7) si è proceduto ad una ispezione visiva dell'area e dei luoghi limitrofi, alla comparazione dei livelli dei fabbricati con le planimetrie precedentemente reperite presso i vari uffici preposti, a misurazioni di controllo, all'estrapolazione di foto interne ed esterne.

I beni oggetto di stima non saranno oggetto di separata alienazione, piuttosto per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di fallimento e per una precisa identificazione del migliore valore economico ritengo formare un unico lotto. Per cui si avrà:

LOTTO n.1

ABITAZIONE + GARAGE

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza Le visure al c.e.u. e estratto mappale (Allegato nr.2).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) come agli Atti (Allegato nr.3). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 16/08/2023 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni in possesso allo scrivente non esistono 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.);

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Marsciano, più precisamente presso Via Nino Bixio, 5.

I beni oggetto di stima si trovano ad una altitudine di 221 metri sul livello del mare, nella prima periferia sud della città di Marsciano. Città che conta oltre 18'000 abitanti, con la presenza di un distretto sanitario polivalente. I beni oggetto di stima distano a circa un chilometro dal centro storico (Porta di San Michele Arcangelo) e circa 6km con l'accesso/uscita "Marsciano" con la strada SS3bis. Nelle vicinanze dell'abitazione vi sono negozi e servizi primari quali farmacie, agenzie di banche, scuole, uffici postali e vari.

In particolare il compendio immobiliare è composto da:

- un appartamento, categoria A2, foglio: 151, particella: 321, subalterno: 14
- un garage, categoria C6, foglio: 151, particella: 321, subalterno: 11

L'appartamento oggetto di stima ha accesso al piano terra su atrio comune ad altra u.i., ha delle scale ad uso esclusivo che portano al piano primo (dove si trovano i vani residenziali) e al piano secondo (dove vi è una soffitta). L'appartamento ha tre lati liberi, a N-E, S-E e l'altro a SO.

L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva in struttura mista, risalente presumibilmente agli anni '60, e non interessato da sostanziali interventi di ristrutturazioni.

Allo stato di fatto quindi sono presenti infissi in legno a vetro a camera doppio, tapparelle in pvc. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA					
Fondi	56,56	62,22	1,80	/	sufficienti
PIANO TERRA					
Garage e fondo	87,51	96,26	3,40	sud est	discreto
Centrale Termica	8,14	8,95	2,35	sud est	discreto
PIANO PRIMO					
sala/soggiorno	38,44	42,28	2,92	sud ovest	buono
camera 1	20,46	22,51	2,92	est	buono
camera 2	14,66	16,13	2,92	nord est	buono
camera 3	17,34	19,07	2,92	sud	buono
camera 4	7,00	7,70	2,92	sud est	buono
bagno	4,56	5,02	2,92	nord	buono
bagno (cieco)	8,77	9,65	2,92	/	buono
terrazzo	4,38	4,82	2,92	sud ovest	buono
PIANO SECONDO					
soffitta	117,00	128,70	/	/	discreto

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisori.

L'intero appartamento è stato recentemente ristrutturato (da quanto dichiarato dal testimone presente in sede di sopralluogo), variando il numero e disposizione dei vani, tutto alla data del sopralluogo risulta funzionante. Il riscaldamento è con radiatori collegati ad una caldaia di altra unità immobiliare. Inoltre è presente una stufa a pellet. Gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato con buona finitura. I serramenti delle finestre sono in legno con vetri doppi e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, bagni esclusi. I bagni sono rivestiti con piastrelle e sono composti da tutti gli elementi sanitari necessari. Le pareti ed i soffitti sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiati in differenti tinte.

L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.2,92 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul vano scale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente accatastate, tuttavia le planimetrie non sono state aggiornate a seguito del recente intervento di ristrutturazione dell'appartamento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Marciano; Sussistono vari Vincoli quali Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Da quanto risulta dallo scrivente il recente intervento di ristrutturazione non ha titolo urbanistico, di conseguenza il sottoscritto rileva la NON conformità con lo stato di fatto dei luoghi, per quanto riguarda le:

- opere interne: nello stato di fatto dei luoghi è stata ampliata la cucina unendosi a n. due camere adiacenti, è stato creato un bagno al posto di un vano, ed è stata divisa una camera in due piccole camere da letto.

Secondo lo scrivente, e a seguito di parere preventivo presso gli uffici preposti, gli illeciti sopra descritti possono essere sanati previo pratiche edilizie e nello specifico:

- per opere interne si prevede la necessità della pratica "cila in sanatoria" con una stima di spese tecniche (rilievi architettonici e variazioni catastali) di 2'500€ da aggiungersi alla sanzione verso il Comune di circa 1'000€.
- per la richiesta dell'abitabilità si prevede una stima di spese tecniche (verifica di rispondenza dell'impianto elettrico, verifica di rispondenza dell'impianto idraulico, attestazione di prestazione energetica) di 1'500€.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta oggetto del pignoramento i diritti di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (per ½ in regime di comunione dei beni) del Sig. [REDACTED] (per ½ in regime di comunione dei beni) e diritto di abitazione per 1/1 in regime di comunione dei beni per la Sig.ra [REDACTED].

Sugli immobili oggetto di pignoramento NON sussistono contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nel lotto sopra descritto, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali. Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino

Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	incidenza	mq commerciali
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Fondi	56,56	62,22	10%	6,22
PIANO TERRA				
Garage e fondo	87,51	96,26	45%	43,32
Centrale Termica	8,14	8,95	10%	0,90
PIANO PRIMO				
sala/soggiorno	38,44	42,28	100%	42,28
camera 1	20,46	22,51	100%	22,51
camera 2	14,66	16,13	100%	16,13
camera 3	17,34	19,07	100%	19,07
camera 4	7,00	7,70	100%	7,70
bagno	4,56	5,02	100%	5,02
bagno (cieco)	8,77	9,65	100%	9,65
terrazzo	4,38	4,82	35%	1,69
PIANO SECONDO				
soffitta	117,00	128,70	25%	32,18
TOT. Superficie Commerciale				206,65
mq.				

N.B. – Le superfici lorde contrassegnate () sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 206,65 x €/mq. 800	€ 165.319
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 24.798
Stima Costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate	-€ 5.000
Tot.	€ 135.521
Arrotondamento per difetto	€ 135.000

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate gravi difformità costruttive, bensì difformità sanabili con le relative pratiche edilizie. Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Foligno, 19 Maggio 2024

Il C.T.U.

ing. arch. Cristiano Merli Alcini



ALLEGATI

-  *(Allegato 1) NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO*
-  *(Allegato 2) VAX - PLANIMETRIE CATASTALI - VISURE*
-  *(Allegato 3) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE*
-  *(Allegato 4) VISURE IPOTECARIE*
-  *(Allegato 5) COMUNICAZIONE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E RELATIVO SOPRALLUOGO*
-  *(Allegato 6) VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO*
-  *(Allegato 7) COMUNICAZIONE DI ACCESSO FORZATO*
-  *(Allegato 8) VERBALE DI ACCESSO FORZATO*
-  *(Allegato 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*