

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr. Simone Salcerini

R.G.E. Nr. 152/2014

- RELAZIONE C.T. D'UFFICIO -

Parti in causa:

Creditore procedente

• **ITALFONDIARIO S.p.A.**

(Avv. Galligari Maria Giovanna)

Debitore

• _____

(Avv. Setteposte Marco)

(Avv. Pagliochini Raffaella)

Il C.T.U.

geom. Daniele Brogliani



Relazione di c.t. d'ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da:

Italfondario S.p.A.

VS

Nell'udienza dell'otto Ottobre 2015 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Salcerini

Simone, ha nominato C.T. d'Ufficio il sottoscritto geom. Brogioni Daniele con Studio professionale in Spoleto fraz. San Giovanni di Baiano via Eugenio Curiel al civico 64, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il numero 3882 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, demandandogli il seguente incarico:

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 (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; 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) alleggi, 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 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 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.; fomisca 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 120 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 sezione distaccata di Spoleto. Con Lettera Racc. A.R. ed Email pec (*Allegato nr.1*), 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 (18/11/2015 ore 9,30 in Massa Martana Piazza Umberto I al civico 13) fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre allo scrivente erano presenti il geom. Musci Antonello nominato all'uopo come proprio collaboratore ed il Sig. (esecutato). 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 ed in ultimo ad una richiesta di varie informazioni in riferimento alla pratica trattata (*Allegato nr.2*).

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 acquisiti per maggior completezza, le relative planimetrie catastali al c.e.u. e le vax planimetriche al c.t. (*Allegato nr.3*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in Perugia come agli Atti (*Allegato nr.3*). Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 20/01/2016 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegata (*Allegato nr.4*).



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Durante il sopralluogo, da informazioni ottenute direttamente dall'esecutato, è emerso, che le quattro unità abitative pignorate poste all'interno del Palazzo sito in piazza Umberto I, non c'è Amministratore, ovvero le spese attinenti ai vari consumi di energia elettrica, ascensore, eventuali manutenzioni ecc delle zone comuni, vengono ripartite in base alle tabelle millesimali redatte per la presentazione della pratica di riparazione e miglioramento sismico su edifici privati danneggiati a seguito del sisma 26.09.'97 e saldate in sequenza dagli stessi condomini. Inoltre, il sig. _____ ha dichiarato che non esistono né bilanci preventivi, né consuntivi di spese, non sono programmati lavori di straordinaria manutenzione e non vi sono spese e/o quote arretrate, il tutto alla data del sopralluogo. Le parti comuni presenti nel complesso residenziale sono regolate come per Legge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né 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 (Allegato nr.3 - 4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano a Massa Martana nell'Umbria, antico borgo medioevale della provincia di Perugia, sorto come importante stazione di sosta sull'antico tracciato della via Flaminia. Il centro storico dell'abitato, ancora per buona parte chiuso nelle mura turrite, è caratterizzato da numerosi edifici e resti medievali. Il territorio è poi contrassegnato da bellissimi borghi



e paesi arroccati sulle colline circostanti. Sono presenti tutti i servizi primari, quali farmacia, scuole, trasporti pubblici, bar, negozi di vario genere, ufficio postale, agenzie di banche, uffici comunali, parchi etc. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di adeguate strade di percorrenza, illuminazione pubblica, linea telefonica, fognaria ed elettrica.

In particolare il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è così composto:

- 1) – Appartamento piano 2° con ripostiglio piano T. (Palazzo piazza Umberto I n.13);
- 2) - Appartamento piano 2° (Palazzo piazza Umberto I n.13);
- 3) - Appartamento piano 3° - monocale - (Palazzo piazza Umberto I n.13);
- 4) - Appartamento al piano 3° (Palazzo piazza Umberto I n.13);
- 5) - Unità Immobiliare residenziale - villetta a schiera - (via San Marco n.15).

I quattro appartamenti, sono posti all'interno del palazzo storico ubicato in piazza Umberto I al civico 13, collocato di dentro alle mura del centro nel mezzo di una delle piazze più prestigiose della città. Il rigore stilistico della facciata prospiciente la suddetta piazza, è stato finemente ristrutturato rispettando i canoni della semplicità, dell'architettura originaria e dell'ambientazione in cui è inserito, con un aspetto sobrio e piacevole, evidenzia i vari particolari decorativi ed ornamentali. Formato da quattro livelli fuori terra, recentemente ristrutturato, ha una geometria planimetrica regolare tendente al rettangolare. Presenta muratura portante di pietrame misto e divisori interni in muratura di laterizi forati, intonacati e tinteggiati. I solai di interpiano in laterizio. Il tetto è costituito da più falde inclinate del tipo padiglione con manto di copertura in coppi "vecchi" e sporto di gronda in pannelle e zampini di legno debitamente trattato. Esternamente le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, mentre per la maggior parte dei cantonali e gli stipiti delle porte e finestre



sono realizzati con grandi conci di pietra. Le gronde ed i pluviali sono del tipo a sezione circolare in rame. I paramenti esterni e le finiture si presentano in buono stato di manutenzione e non evidenziano vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie. Sul fronte principale, è localizzato l'androne comune con la scala interna in gradini parte di travertino levigato e parte di legno oltre al locale ascensore, tramite i quali si accede ai vari piani abitativi. Si descrivono, di seguito, le unità abitative, oggetto di pignoramento, poste all'interno del fabbricato.

1. **Appartamento al piano Secondo con ripostiglio al piano Terra** riportato nel CEU con i seguenti dati:

- **fg. 22, p. 193 sub.10 – p. 212 sub.7 – p. 214 sub.11 (graffate), piano T-2, Cat. A/2, cl. 3°, vani 8,5, rendita euro 768,23;**

Confina con piazza Umberto I, con proprietà _____, con tratto di via pubblica Regina Margherita, salvo se altri. L'Unità Immobiliare _____, con accesso anche indipendente tramite scala esterna posta sul retro del fabbricato, risulta così composta: ampio ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, pranzo, disimpegno, doppi servizi igienici e due camere-letto. Oltre ad un piccolo terrazzo aggetto ed un ripostiglio al piano terra. Le finiture interne dell'appartamento risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi delle porte interne sono parte di legno e parte di legno con riquadri in vetro, mentre il portone d'ingresso è in legno massello con tradizionali ferrature. I serramenti esterni di finestre e porte-finestre sono in legno massello con doppi vetri termici, persiane ad ante verniciate e sottostanti soglie di marmo. I pavimenti sono in quadroni di marmo per la zona "giorno", mentre in gres-porcellanato per la restante porzione. Le pareti dei servizi igienici e della cucina, sono rivestite con piastrelle, nel



mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano tramite servizio pubblico, con elementi radianti in alluminio verniciato color bianco (assenti in alcuni locali). L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti apparentemente conformi alle vigenti norme. Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile variabile da ml.3,15 a ml.3,05 e perciò sopra la norma. L'ingresso principale è posto sul locale ingresso-soggiorno, che si diparte dal vano scala comune con ascensore. Il terrazzo, è completo di pavimentazione e parapetto in ringhiera di ferro semplice verniciato.

2. **Appartamento al piano Secondo** riportato nel CEU con i seguenti dati:

- **fg. 22, p. 193 sub.11 – p. 212 sub.8 – p. 214 sub.12 (graffate), piano 2, Cat. A/2, cl. 3°, vani 7,5, rendita euro 677,85;**

Confina con proprietà , con tratto di via pubblica Regina Margherita, con vano scala comune, salvo se altri. L'Unità Immobiliare, risulta così composta: ingresso, soggiorno, pranzo con ripostiglio, disimpegno, tre servizi igienici e tre camere-letto. Per quanto attiene alle caratteristiche di finitura interna, al grado di manutenzione e conservazione, ai materiali utilizzati, alle caratteristiche costruttive, ecc. si rimanda alla descrizione al punto precedente (1).

Difatti, i due appartamenti sono stati ristrutturati nella stessa epoca e dallo stesso proprietario utilizzando la stessa metodologia di ricostruzione e di intervento.

Altresì si precisa, che alla data del sopralluogo, il sig (esecutato) utilizzava entrambe le unità immobiliari, come propria sede lavorativa (ufficio tecnico), anche se giustamente accatastate come due distinte abitazioni completamente autonome conformemente ai titoli edilizi (*Allegato nr.3*).



3. **Appartamento al piano Terzo - monolocale** - riportato nel CEU con i seguenti

dati:

- **fg. 22, p. 193 sub.12, piano 3, Cat. A/2, cl. 3°, vani 1,5, rendita euro 135,57;**

Confina per più lati con tratto di via pubblica Regina Margherita, con vano scala comune, salvo se altri. L'Unità Immobiliare, risulta così composta: unico locale completamente aperto adibito ad ingresso, pranzo-letto con angolo cottura ed un servizio igienico. La porta di ingresso è in legno massello di vecchia fattezza ad unica anta. Tutta la pavimentazione è in piastrelle di gres-porcellanato come pure per i rivestimenti delle pareti del bagno completo di tutti i normali sanitari. Nel mentre le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. I serramenti esterni delle finestre sono in legno massello con doppi vetri termici, persiane ad ante verniciate e sottostanti soglie di marmo. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio verniciato color bianco. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti apparentemente conformi alle vigenti norme. Il soffitto, ha falda unica inclinata, è ha doppia orditura lignea con piastrelle in cotto ed un'altezza utile variabile da ml.2,70 a ml.3,80, perciò sopra la norma. *Si evidenzia che, per una piccola porzione del locale, esiste un soppalco con struttura in ferro e tavolato in legno, adibito a spazio rip./sgombro per il quale non esiste alcun titolo abilitativo e quindi soggetto a rimozione.*

4. **Appartamento al piano Terzo** riportato nel CEU con i seguenti dati:

- **fg. 22, p. 193 sub.13 – p. 212 sub.9 (graffate), piano 3, Cat. A/2, cl. 3°, vani 4,5, rendita euro 406,71;**

Confina con piazza Umberto I, con vano scala comune, salvo se altri. L'Unità Immobiliare risulta così composta: ampio soggiorno, cucina, disimpegno, servizio



igienico e due camere-letto.

Le finiture interne dell'appartamento risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi delle porte interne sono di legno parte ad unica anta e parte scorrevoli. Il portone d'ingresso è in legno massello con tradizionali ferrature. I serramenti esterni delle finestre sono in legno con doppi vetri termici, persiane ad ante verniciate e sottostanti soglie di marmo. I pavimenti sono in gres-porcellanato per tutta l'unità abitativa. Le pareti dei servizi igienici e della cucina, sono rivestite con piastrelle, nel mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico sono sotto traccia ed eseguiti apparentemente conformi alle vigenti norme. Gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox. Il soffitto, del tipo "capanna", ha doppia orditura lignea con piastrelle in cotto. L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile variabile da ml.3,75 a ml.2,45 e perciò sopra la norma. L'ingresso principale è posto sul locale soggiorno, che si diparte dal vano scala comune con ascensore.

Ultimo bene oggetto della presente relazione peritale, è costituito da un fabbricato adibito a villetta a schiera ad uso residenziale composto da due piani fuori terra ed un piano interrato oltre ad un giardino di proprietà, il tutto in Massa Martana Via San Marco n. 15, immediatamente a ridosso del centro storico della città. Inserito in un blocco di quattro unità abitative fa parte di un più vasto compendio immobiliare realizzato intorno agli anni '80 in forza della costituzione di una Cooperativa edilizia denominata "Massa 80". Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso è buono. Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Esternamente l'edificio presenta una finitura in intonaco. Canali, pluviali e scossaline sono in lamiera verniciata, la copertura ha falde inclinate è in tegol-coppi. Le finestre e



porte-finestre presentano serramenti con persiane ad ante di legno. Sulla facciata principale il portoncino d'ingresso, posto al di sotto del portico, è in legno. La gronda è in c.a. a vista. L'edificio scarica nella linea fognaria comunale. I serramenti del locale interrato sono in metallo. Gli impianti del gas, elettrico, idrico-sanitario, fognario e di riscaldamento risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

5. **Unità Immobiliare residenziale - villetta a schiera** - riportata nel CEU con i seguenti dati:

- **fg. 28, p. 494 sub.1, piano S1-T-1, Cat. A/2, cl. 3°, vani 9,5, rendita euro 858,61;**
- **fg. 28, p. 494 sub.2, piano S1, Cat. C/6, cl. 2°, mq. 16, rendita euro 26,44;**
- **fg. 28, p. 494 sub.3, piano T, area urbana, mq. 450, senza rendita;**

Confina con via san Marco, con le part. 493-495 del c.t., salvo se altri. L'Unità in esame ha una geometria regolare tendente al rettangolare ed è composta da:

Piano Terra (rialzato) - Porticato, ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, nr.3 camere-letto, nr.2 bagni, nr.2 scale interne di collegamento, una con il piano interrato e l'altra con il piano primo sotto-tetto ed in ultimo piccolo balcone.

Piano Primo (sotto-tetto) - Disimpegno, camera-letto, bagno e locale soffitta.

Piano Interrato - Ampio locale cantina e garage.

Le finiture interne risultano essere buone, come pure dicasi per quanto attiene allo stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni ed interni sono di legno, doppi vetri termici, persiane ad ante e soglie di travertino per la porzione esterna al fabbricato e legno per la restante interna. I pavimenti sono in mattonato di monocottura di uguale tipo per tutti i vani che lo compongono, tranne i locali bagno in maiolicato, come pure le pareti. Mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano



tramite servizio pubblico, con elementi radianti in alluminio verniciato color bianco e convettori ad aria calda. L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia eseguiti all'epoca della costruzione e sembrano funzionare regolarmente.

Tutti gli impianti igienico-sanitari della cucina e dei bagni sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio inox.

L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile variabile da ml.2,40 a ml.3,30 e perciò superiore alla norma.

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

L'ingresso principale è posto sul locale ingr./soggiorno, che si diparte dal porticato esterno esclusivo, oltre ad uno secondario situato sempre nel vano soggiorno. Il portico, come pure dicasi per il balcone, sono completi di pavimentazione e zocchetto in monocottura.

Dal soggiorno per mezzo di una scala in legno, si accede al piano primo (sotto-tetto), dove trovano alloggio la camera-letto, bagno, disimpegno con affaccio sul soggiorno sottostante ed una soffitta ricavata nella porzione più bassa del piano.

Al Piano Interrato, dove vi si accede tramite una scala a chiocciola in ferro interna e da una discenderia di proprietà, si trovano locali adibiti a cantina e garage. I locali sono pavimentati, intonacati e tinteggiati, le finestre e porte in legno, impianto elettrico, sanitario e di riscaldamento sotto-traccia.

L'ingresso carraio del garage, è in lamiera prestampata. Il tutto ha un'altezza utile di ml.2,60 circa.

Alla data del sopralluogo, nel locale cantina, risultavano realizzati alcuni divisori per i quali, non sussistono titoli abilitativi e quindi, soggetti ad eventuale rimozione da parte del futuro acquirente.



Esternamente, fa parte del bene esecutato, anche un'area scoperta giardinata con accesso unico pedonale prospiciente la Via pubblica. Essa è delimitata da una recinzione per tutti i lati.

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 regolarmente accatastate e le planimetria con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto (*Allegato nr.3*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili posti all'interno del Palazzo piazza Umberto I (nr. 4 appartamenti), ricadono nel P.R.G. del Comune di Massa Martana nella zonizzazione definita "A" centri e nuclei storici, mentre l'unità abitativa in via San Marco n.15 (villetta a schiera), è compresa nell'area definita "Bo" di conservazione edilizia.

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 e relative pertinenze regolarmente censiti al c.e.u. (*Allegato nr.5*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'Immobile - Palazzo in piazza Umberto I - è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 e dalle relative verifiche eseguite, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

→ C.E. Prot. 9 del 17/02/2000 inerente la ristrutturazione e miglioramento



sismico di fabbricati danneggiati dal sisma '97;

→ D.I.A. Prot. 322 del 14/01/2003 a Variante alla C.E. n.09/2000;

→ D.I.A. Prot. 11334 del 09/12/2003 inerente lavori interni;

→ P.d.C. Prot. 40 del 19/07/2004 ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso al piano 3°.

In merito ad attestati di Abitabilità e/o Agibilità, non sono emersi documenti presso gli uffici Comunali preposti (*Allegato nr.6*).

L'Unità Immobiliare residenziale - villetta a schiera - è stata costruita nell'anno 1981 secondo i progetti autorizzati dal Comune di Massa Martana :

→ C.E. Prot. 158 del 25/08/1981 per la costruzione di alloggi unifamiliari;

→ Condono Edilizio L.47/85 smi Prot. 2098 del 01/04/1986 inerente la sanatoria di alcuni abusi – C. in Sanatoria Prot. 21 del 21/12/1992;

→ Istanza Prot. 5466 del 26/09/1988 inerente il completamento delle opere abusive realizzate sul proprio fabbricato ai sensi dell'art. 35 comma 8 della L.47/85 smi (*Allegato nr.7*).

→ Autorizzazione Prot. 334 del 27/11/1985 inerente la realizzazione dell'intera recinzione per tutto il complesso immobiliare;

→ Agibilità Prot. 286 del 17/04/1996 inerente alla C.E. Prot. 158/81 e C.E. in Sanatoria Prot. 21/92 (non reperita in formato cartaceo).

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 che i beni oggetto del pignoramento **sono di proprietà esclusiva del Sig. _____ in separazione dei beni.**

All'atto del sopralluogo risulta quanto segue:

Appartamento al piano Secondo con ripostiglio al piano Terra (fg.22, p.193



sub.10 – p. 212 sub.7 – p. 214 sub.11, graffate) – occupato dallo stesso esecutato avendolo adibito a proprio ufficio tecnico professionale (alla data del sopralluogo).

Appartamento al piano Secondo (fg. 22, p. 193 sub.11 – p. 212 sub.8 – p. 214 sub.12 , graffate) - occupato dallo stesso esecutato avendolo destinato a proprio ufficio tecnico professionale (alla data del sopralluogo).

Altresi, con Contratto reg.to al n. 727 del 2015 presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia, il _____ concedeva in Comodato alla _____ porzione immobiliare identificata con la lettera "A" nella planimetria catastale allegata allo stesso Contratto (*Allegato nr.8*).

Appartamento al piano Terzo - monolocale - (fg. 22, p. 193 sub.12) – occupato dalla sig.ra _____ in virtù di un Contratto di Locazione stipulato in data 15/11/2012 e reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Terni al n.390 serie 3p per la durata di anni uno (scadenza 15/11/2013).

Successivamente è stata presentata comunicazione Prot. 58726 del 22/11/2013, per effettuare proroga del Contratto suddetto, ma all'atto risulta incompleta e quindi non evasa dalla stessa Agenzia, il tutto alla data del 04/11/2015 (*Allegato nr.9*).

Appartamento al piano Terzo (fg. 22, p. 193 sub.13 – p. 212 sub.9, graffate) - occupato dalla sig.ra _____ in virtù di un Contratto di Locazione stipulato in data 04/09/2013 e reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Terni n.420 serie 3p per la durata di anni uno e ½ (scadenza 01/03/2015).

Si precisa, che non vi sono successive proroghe, rinnovi e/o nuovi contratti di locazione alla data del 04/11/2015 (*Allegato nr.10*).

Unità Immobiliare residenziale - villetta a schiera - (fg. 28, p. 494 sub.1, 2 e 3) - residenza dello stesso proprietaric _____ con il proprio nucleo familiare (*Allegato*



nr.11).

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in Perugia come agli Atti, dalla quale si evince che il sig. _____ è proprietario esclusivo delle unità pignorate in virtù della separazione dei beni (Allegato nr.3).

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Gli immobili oggetto di stima, in considerazione della disposizione, delle caratteristiche costruttive e della configurazione che hanno, possono essere autonomamente utilizzabili, potendo così configurare **5 lotti** distinti come segue:

Lotto 1) – Appartamento p.2° con ripostiglio p.T. (Palazzo piazza Umberto I n.13)
fg. 22, p. 193 sub.10 – p. 212 sub.7 – p. 214 sub.11 (graffate), piano T-2, Cat. A/2, cl. 3°, vani 8,5, rendita euro 768,23;

Lotto 2) - Appartamento p.2° (Palazzo piazza Umberto I n.13);
fg. 22, p. 193 sub.11 – p. 212 sub.8 – p. 214 sub.12 (graffate), piano 2, Cat. A/2, cl. 3°, vani 7,5, rendita euro 677,85;

Lotto 3) - Appartamento p.3° - monolocale - (Palazzo piazza Umberto I n.13);
fg. 22, p. 193 sub.12, piano 3, Cat. A/2, cl. 3°, vani 1,5, rendita euro 135,57;

Lotto 4) - Appartamento al p.3° (Palazzo piazza Umberto I n.13);
fg. 22, p. 193 sub.13 – p. 212 sub.9 (graffate), piano 3, Cat. A/2, cl. 3°, vani 4,5, rendita euro 406,71;

Lotto 5) - Unità Immobiliare residenziale - villetta a schiera - (via San Marco n.15);
fg. 28, p. 494 sub.1, 2 e 3;

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 – LOTTO 1 -

| Piano | mq. Utili | mq. Lordi | Coeff. | mq. Comm. | Stato |
|-------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|
|-------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|



| | | | | | |
|---------------------------------|--------|----------|------|---------------|--------------|
| 2° (abitativo) | 129,54 | * 142,50 | 100% | 142,50 | Buono/Ottimo |
| 2° (terrazzo) | 2,86 | ----- | 25% | 0,72 | Buono |
| T. (rip.) | 1,60 | * 1,76 | 20% | 0,35 | Buono |
| TOT. Superficie Commerciale mq. | | | | 143,57 | |

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 2 -

| Piano | mq. Utili | mq. Lordi | Coeff. | mq. Comm. | Stato |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------|---------------|--------------|
| 2° (abitativo) | 115,74 | * 127,31 | 100% | 127,31 | Buono/Ottimo |
| TOT. Superficie Commerciale mq. | | | | 127,31 | |

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 3 -

| Piano | mq. Utili | mq. Lordi | Coeff. | mq. Comm. | Stato |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------|--------------|-------|
| 3° (abitativo) | 27,98 | * 30,78 | 100% | 30,78 | Buono |
| TOT. Superficie Commerciale mq. | | | | 30,78 | |

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 4 -

| Piano | mq. Utili | mq. Lordi | Coeff. | mq. Comm. | Stato |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------|--------------|-------|
| 3° (abitativo) | 81,29 | * 89,42 | 100% | 89,42 | Buono |
| TOT. Superficie Commerciale mq. | | | | 89,42 | |

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE – LOTTO 5 -

| Piano | mq. Utili | mq. Lordi | Coeff. | mq. Comm. | Stato |
|------------------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|
| T-1° (abitativo) | 167,35 | * 184,09 | 100% | 184,09 | Buono |
| T (portico) | 26,47 | * 29,12 | 35% | *** 9,16 | Buono |
| T. (balcone) | 2,45 | ----- | 35% | 0,86 | Buono |



| | | | | | |
|---------------------------------|--------|----------|-----|---------------|-------|
| 1° (soffitta) | 30,94 | * 34,03 | 10% | 3,40 | Buono |
| 1S° (cantina) | 124,00 | * 136,40 | 35% | 47,74 | Buono |
| 1S° (garage) | 18,00 | * 19,80 | 60% | 11,88 | Buono |
| Corte esterna | 450 | ----- | 10% | ** 11,00 | |
| TOT. Superficie Commerciale mq. | | | | 268,13 | |

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 normativa.*

*- le superfici lorde contrassegnate (**) sono state calcolate fino alla sup. commerciale di mq. 25, per l'eccedenza il 2%, il tutto come da normativa.*

*- le superfici lorde contrassegnate (***) sono state calcolate fino alla sup. commerciale di mq. 25, per l'eccedenza il 10%, il tutto come da normativa.*

Per tutto ciò, il valore unitario dei cinque lotti risulta pari a:

LOTTO 1 - VALORE EURO 170.000,00

- mq. 143,57 x €/mq. 1.250,00 = € 179.462,50

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di

garanzia per vizi occulti, ecc (-5%) - € 8.973,12

= € 170.489,38

- Arrotondamento per difetto = € 170.000,00

LOTTO 2 - VALORE EURO 163.000,00

- mq. 127,31 x €/mq. 1.350,00 = € 171.868,50

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di



garanzia per vizi occulti, ecc (- 5%) - € 8.593,42

= € 163.275,07

- Arrotondamento per difetto = € 163.000,00

LOTTO 3 - VALORE EURO 32.000,00

- mq. 30,78 x €/mq. 1.150,00 = € 35.397,00

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di

garanzia per vizi occulti, rimozione soppalco ecc (- 10%) - € 3.539,70

= € 31.857,30

- Arrotondamento per eccesso = € 32.000,00

LOTTO 4 - VALORE EURO 98.000,00

- mq. 89,42 x €/mq. 1.150,00 = € 102.833,00

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di

garanzia per vizi occulti, ecc (- 5%) - € 5.141,65

= € 97.691,35

- Arrotondamento per eccesso = € 98.000,00

LOTTO 5 - VALORE EURO 253.000,00

- mq. 268,13 x €/mq. 1.050,00 = € 281.536,50

- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di

garanzia per vizi occulti, rimozione tramezzi ecc (- 10%) - € 28.153,65

= € 253.382,85

- Arrotondamento per difetto = € 253.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19



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

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Le modeste opere abusive riscontrate durante il sopralluogo di rito, come già anticipato nei paragrafi precedenti, dovranno essere rimosse dal futuro acquirente. Le spese per la rimozione stessa, sono state già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Spoletto, 25 Gennaio 2016

Il C.T.U.

geom. Daniele Broglioni

Allegati:

1. Lettera Racc. A.R. ed Email pec;
2. Copia Verbale sopralluogo (18/11/2015);
3. Copia Certificato Notarile e planimetrie catastali al c.e.u. e c.t.;
4. Visura Ipotecaria al 20/01/2016;
5. Copia stralcio P.R.G. del Comune di Massa Martana;
6. Titoli abilitativi Palazzo in piazza Umberto I;
7. Titoli abilitativi Villetta a schiera via San Marco 15;
8. Contratto di Comodato nr.727/2015;
9. Contratto di affitto nr.390 del 15/11/2012 e com. proroga nr.58726/2013;
10. Contratto di affitto nr.420 del 04/09/2013;
11. Certificato di stato di famiglia e di residenza.

