

Studio Tecnico

CARLO STOPPACCIOLI

Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)

Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822

E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com

PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 133/18 R.G. Es. PROMOSSA DA

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] e [REDACTED]

oo

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis, 4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 si presentava, previa convocazione all'udienza del 02.05.2019 presieduta dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Simone Salcerini.

In tale sede prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 maggio 2019, come da comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione.

Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 9,00 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, Parco dei Pini n. 62 in presenza del sig. [REDACTED] attuale residente, che ha consentito di effettuare i rilievi e la documentazione fotografica interna ed esterna delle unità immobiliari.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure,



proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITÀ URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI
- L) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1) In Comune di Marsciano (PG) Fraz. S. Biagio della Valle, Parco dei Pini n. 62:

diritti di piena proprietà per $\frac{1}{2}$ [redacted] e $\frac{1}{2}$ [redacted]:

- **Abitazione in bifamiliare**

Catastralmente è censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano:

- Fog. 11 Part.IIa 842 sub 4 - Cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza Vani 8,5 - Rendita 790,18:

2) In Comune di Marsciano (Pg) Fraz. S. Biagio della Valle, Parco dei Pini n.62 Rendita

55,78:



diritti di piena proprietà per ½ [redacted] e ½ [redacted]

[redacted]

- Garage

Catastralmente è censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano:

Fog. 11 Part.IIa 842 sub 5 - Cat.C/6 – Classe 3 – Consistenza 36 mq. – Rendita 55,78

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" punto 1) consiste in un alloggio sito al piano primo seminterrato, terra e primo di una villetta bifamiliare, edificato sul lotto "Gelso", la cui costruzione risale al 2006, ubicata non in zona centrale rispetto al centro del Comune di Marsciano ma comunque zona in cui si è sviluppata l'edificazione più recente di Marsciano.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 5 livelli che dal basso verso l'alto si articola al primo livello tre locali ad uso accessori fondo, lavanderia, wc e cantina, al secondo livello un locale ad uso autorimessa con accesso diretto dalla rampa esterna, al terzo livello due locali ad uso cucina e soggiorno, al quarto livello una camera e bagno e al quinto livello due camere e bagno. I vari livelli sono collegati fra loro da scala interna a doppia rampa ed ognuna collega un piano. le pavimentazioni sono in gres porcellanato il piano 1° sottostrada e

Tali immobili si presentano in ottimo stato di conservazione data la costruzione non vetusta il cui inizio di costruzione risale all'anno 2006, posta con ingresso su strada comunale.

La part.IIa 842 è originata dalla soppressione delle particelle 841 sub 1, 841 sub 2, 842 sub 3 edificate su aree censite nel NCT del Comune di Marsciano al fog. 11 part.IIe 842 ex 720, ex 210, comprendente le part.IIe 689 ex 183 e 691 ed ex 652 e 841, nonché ex 210 comprendente le part.IIe 709 ex 182.

C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



[REDACTED]

Gli immobili descritti ai capitoli "A" punto 1) e "B" punto 1) sono entrambi di proprietà dei
sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ed utilizzati dal sig. [REDACTED] come
dichiarato in fase di sopralluogo.

D) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del
03.12.2015 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data
05.11.2017, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e
relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:

1) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio Palma Margherita di
Perugia del 2 marzo 2007 Rep.16116, trascritto in data 3 marzo 2007 n.4309 Reg. Part. gli
immobili oggetto di relazione passavano ai signori [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED].

Iscrizione CONTROLLO : Ipoteca volontaria n. [REDACTED] Reg. Part. del 3 marzo 2007 a favore della
[REDACTED] - [REDACTED], con sede in [REDACTED]
(domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), per la complessiva somma
di Euro 470.000,00 di cui Euro 235.000,00 di capitale originario, a carico dei Signori [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED].

Annotazione n. 1794 Reg. Part. del 03 aprile 2007 Atto Palma Margherita Rep. 16111 del
28 febbraio 2007 con il quale il Comune di Marsciano accettava la rettifica dei dati catastali e
della consistenza con nota del 1° dicembre 2004 n. 23019 Reg. Part.;

Trascrizione n.13049 Reg. Part. del 30 luglio 2008 di costituzione di fondo patrimoniale;

Trascrizione n.11242 Reg. Part. del 29 giugno 2018 di verbale di pignoramento immobiliare
a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e [REDACTED].



██████████
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN
MARSCIANO (PG)

E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che :

1) proprietari al ventennio erano i Signori ██████████ nato a ██████████ il ██████████
██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ in forza di atto di
compravendita a rogito notaio Giancarlo Antonioni di Perugia in data 13 giugno 1977
N.180.646 Rep., trascritto in data 13 luglio 1977 al n.8101 Reg. Part., per la ex part.IIa 652
oggi 842;

2) per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia
in data 25 febbraio 2003 n.91944 Rep., trascritto in data 25 febbraio 2003 n.4298 Reg.Part.,
con cui passava alla società "IFF COSTRUZIONI S:R:L.", con sede in Corciano, per la p.IIa
ex 652 oggi 842;

Proprietari nel ventennio per la ex part.IIa 210 il Sig ██████████ nato a ██████████ il
giorno ██████████ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Palma Margherita di
Perugia in data 21 marzo 1998 n.7514 Rep., trascritto in data 10 aprile 1998 n.4861 Reg.
Part.;

-per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia in
data 25 febbraio 2003 n.91940 Rep., trascritto in data 25 febbraio 2003 n.4294 Reg. Part.,
passava alla società "IFF COSTRUZIONI S:R:L." con sede in Corciano sempre per la ex
part.IIa 210;

Proprietari nel ventennio i Signori ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per
i diritti pari ad ½ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per i diritti di ¼.



in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici di Marciano in data 23 ottobre 1993 n.81521 Rep., trascritto in data 12 novembre 1993 n.14377 Reg. Part. per la ex part.IIa 183;

-per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia in data 25 febbraio 2003 n.91945 Rep., trascritto in data 25 febbraio 2003 al n.4299 Reg. Part., passava alla società "IFF COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Corciano, sempre per la ex part.IIa 183;

Proprietari nel ventennio il Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici di Marciano in data 7 luglio 1997 n.95620 Rep., trascritto in data 28 luglio 1997 n.11538 Reg. Part.; per la part.IIa ex 182;

- per atto di permuta autenticato nella firma dal Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia in data 25 novembre 2003 n.95189 Rep., trascritto in data 28 novembre 2003 n.20750 Reg. Part., con cui passava alla società "IFF COISTRUZIONI S.R.L.", con sede in Corciano, per la part.IIa ex 182;

F) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica degli immobili di cui sopra, sono liberamente trasferibili in quanto trattasi di alloggio su edificio costruito con Permesso di Costruire n. 2286/2004 del 10.02.2005 e successiva variante al P. di C. n. 5405/2006 del 16.11.2006 Cartella n. 3386/2004 rilasciata alla società proprietaria "IFF COSTRUZIONI S.R.L." P.I.02624150542 con lavori da ultimarsi entro la data del 9 febbraio 2009. In data 19.12.2006 Prot. 32405 è stata inoltrata richiesta di certificato di agibilità. La richiesta è stata sospesa in attesa di documentazione integrativa che è stata consegnata e in data 29.10.2019 il comune di Marsciano rilascia agibilità attestata fin dal 18.01.2017.

G) VALORE DI MERCATO



La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'European Valuation Standards (EVS) e fornendo un "Valore di Mercato Prudenziale" (VMP) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la EVS2003.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE AL PUNTO 1)

Abitazione in bifamiliare:				
abit.ne P. Int.	mq.	71,17	60,00%	42,70
autorim. P. Sem.	mq.	40,79	60,00%	24,47
abit.ne P. T e Mezz	mq.	111,51	100,00%	111,51
abit.ne P. 1°	mq.	36,87	100,00%	36,87
soffitta P. 1°	mq.	33,96	50,00%	16,98
balconi P. T.	mq.	10,75	30,00%	3,23
Ripost. P. T.	mq	1,21	25,00%	0,87
Corte P. T.	mq	358,00	2,00%	7,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq 243,79

VALUTAZIONE:

Valore di mercato prudenziale (V.M.P.):

mq. 243,79 x €. € 1.450,00 = € 353.496,95

e, in cifra tonda: € 353.000,00



H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in n. 1 LOTTO.

I) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1:

Diritti di piena proprietà per 1/2 di [REDACTED] dei seguenti immobili siti in Comune di Marsciano (PG), Via Vocabolo San Biagio Uno;

- **Abitazione in bifamiliare** catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano (PG):
- Fog. 11 Part.IIa 842 Sub. 4 Cat. A/7 Classe 2 vani 8,5 R.C.790,18;

Garage catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano (PG):

- Fog. 11 part.IIa 842 sub 5 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 36 mq. R.C. 55,78

L) SPESE:

Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali. L'intestazione catastale al N.C.E.U. è corretta.

Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 29 ottobre 2019.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli



Allegati:

- 1) N. 1 Visura Agenzia del Territorio NCEU intestate correttamente;
- 2) N. 1 Planimetrie Catastale Vax;
- 3) N.1 Elaborato planimetrico e Planimetrie dell' immobile;
- 4) N. 1 planimetria rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Lettera Inizio Operazioni Peritali;
- 7) Verbale di inizio operazioni peritali e avvenuto rilievo dell'immobile;
- 8) Copia titoli e elaborato allegato all'ultimo titolo abilitativo;
- 9) Copia certificato agibilità;
- 10) N. 5 Ispezioni Ipotecarie del 26.10.2019.

