

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 129/2021

BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro

G. E. Dr. SALCERINI SIMONE

C.T.U. Dr. Agr. Fongoli David

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI



1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Dr. Fongoli David con ordinanza di nomina del 31/01/2022, veniva nominato dalla G.E. Dr. Simone Salcerini, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1. *Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.:*
 - a. *Estratto del catastato*
 - b. *Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*
 - c. *Oppure, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobili*

2. *Integrazione, se non depositati, di:*
 - a. *Planimetria catastale e planimetria dell'ultimo progetto approvato o alla concessione della sanatoria*
 - b. *Anche se anteriori al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato*

3. *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:*
 - a. *Ipotecche*
 - b. *Pignoramenti*
 - c. *Sequestri*
 - d. *Domande giudiziali*
 - e. *Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria*



- f. Vincoli di carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili*
- g. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- h. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge*
- i. Altri pesi o limitazioni d'uso, come oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.*

4. Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e/o eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio

5. Esistenza di diritti demaniali o usi civici, con gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente, indicando i costi a ciò necessari

7. Descrizione, previo necessario accesso all'interno, dell'immobile, riportante:

- a. Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno*
- b. Caratteristiche interne ed esterne*
- c. Superficie commerciale in mq*
- d. Altezza interna utile*
- e. Esposizione*
- f. Condizioni di manutenzione*
- g. Confini (nel caso di terreni)*
- h. Dati catastali attuali*
- i. Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*



j. Nel caso di più immobili pignorati, descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto:

- Un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.

8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso le difformità rilevate:

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 questo caso, si rappresenti la storia catastale del compendio del pignoramento

9. Ove necessario, eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità non regolarmente accatastate, anche senza consenso del proprietario

10. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica

11. Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

a. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscon-



trati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi (reperendo informazioni presso gli uffici competenti)

b. Esistenza di eventuali oneri concessori non pagati

12. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato

a. se il bene è occupato da terzi con contratto di affitto o locazione, verificare data di registrazione, scadenza del contratto, data di scadenza per eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio

b. in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, le informazioni vanno reperite 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. Certificato di stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati

a. Certificato di stato libero

b. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

c. In caso di convenzione matrimoniali particolari, acquisire copia

14. Se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

15. Caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la conformità alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi per l'adeguamento



16. *Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. In tal caso, provvedere alla loro formazione, rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato e comunque evitando eccessivamente frammentazione in lotti.*

a. *Descrivere le vie di accesso (pedonale o carraio) ai lotti e sui lotti o su beni di terzi, evitando lotti di creare lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

b. *Se formati più lotti, verificare se gli impianti risultano o meno in comune ai vari lotti, e nel caso affermativo, indicare le spese per la separazione*

17. *Determinare il valore dell'immobile, considerando:*

a. *Lo stato di conservazione*

b. *Contratti di locazione opponibili alla procedura*

c. *In caso di casa coniugale assegnata, l'assegnazione sarà opponibile alla procedura solo se trascritta anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, in tal caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica (presumibilmente 28 anni) dell'ultimo dei figli ed applicando sul valore determinato un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza 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:*

a. *indicare se sia divisibile in natura e procedere, in tal 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. Si do-*



vranno verificare ed indicare analiticamente le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proporre in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo a seguito di approvazione da parte del giudice, sentite le parti, procedere alla conseguente pratica, anche senza consenso del proprietario, allegando i tipi approvati dall'ufficio competente

b. procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornire 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, determinare il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato per l'intero immobile

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indicare il valore del terreno.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 150 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito presso la cancelleria della relazione scritta per l'invio delle copie alle parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/03/2022 alle ore 10.00, presso il proprio studio. Con comunicazione inviata alle parti tramite raccomandata A/R del 11/03/2022, lo scrivente fissava il sopralluogo per il giorno 22/03/2022 alle ore 15.00 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Montefalco (cfr. I comunicazione inizio operazioni peritali e comunicazione sopralluogo alle parti coinvolte; allegato n.1).

Come da data e ora prefissata lo scrivente si è recato presso il compendio pignorato per effettuare i rilievi, ma non ha potuto eseguirli in quanto nessuno si è presentato all'appuntamento per permettere l'accesso ai locali pignorati. Il CTU



lascia nella cassetta della posta la richiesta all'esecutato di contattare lo stesso appena possibile per concordare una data utile per effettuare un nuovo sopralluogo e redige il primo verbale di sopralluogo. Successivamente il Sig. _____ contattava il CTU stabilendo il 06 aprile alle ore 16.00 come data e ora per il nuovo sopralluogo, pertanto lo scrivente inviava via email nuova comunicazione di sopralluogo (cfr. I comunicazione inizio operazioni peritali e comunicazione sopralluogo alle parti coinvolte; allegato n.2).

Il 06 aprile alle ore 16.00 il CTU effettuava il sopralluogo degli immobili pignorati siti nel Comune di Montefalco (PG), distinti al NCEU al foglio n.63 particelle n.94 sub.4 -326- 327.

Durante il sopralluogo dei predetti immobili si procedeva alla visione, misurazione e scatto di alcune foto in digitale degli immobili in parte allegate alla perizia e alla redazione del secondo verbale di sopralluogo (cfr. I e II verbale di sopralluogo; allegato n.3).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinti:

A. Diritti di proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a _____ su unità immobiliare su unità immobiliare costituita da appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su due piani fuori terra,



costituita da un locale taverna, uno studiolo, un wc e un ripostiglio al piano terra e da un locale cucina, un tinello, due camere da letto e un bagno al piano primo, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto situato nel Comune di Montefalco, in località Alzatura s.n.c. (NCEU foglio n. 63 particelle 94 subalterno 4).

- B. Diritti di proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a _____, su rate di terreno adibite a giardino, a servizio del fabbricato principale, per circa 240 mq, comprensive dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto situato nel Comune di Montefalco, in località Alzatura s.n.c. (NCEU foglio n. 63 particelle 326-327).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questi risultano così censiti:

BENE A

UBICAZIONE: Montefalco, località Alzatura (PG)

CONSISTENZA: unità immobiliare costituita da appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su due piani fuori terra, costituita da un locale taverna, uno studiolo, un wc e un ripostiglio al piano terra e da un locale cucina, un tinello, due camere da letto e un bagno al piano primo.

N.C.E.U. del Comune di Montefalco:

- foglio 63, particelle 94, subalterno 4, intestata a _____ nato a _____, con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elaborato planimetrico, visura per immobile, planimetria u.i.u.; allegati n.4-5-6-7-8)



FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
63	94	4	A/2	2	8,5 vani	Euro 548,74

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

BENE B

UBICAZIONE: Montefalco, località Alzatura (PG)

CONSISTENZA: rate di terreno adibite a giardino, a servizio del fabbricato principale, per circa 240 mq

N.C.E.U. del Comune di Montefalco:

– foglio 63, particelle 326-327, intestata a

con le seguenti caratteristiche

(cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura per immobile part. 326, visura per immobile part 327.; allegati n 4-5-9-10)

FGL	PRTC	CL	QUALITA'	CONSISTENZA	RENDITA	
					DOMINICALE	AGRARIO
63	326	3	AREA RURALE	90mq	-	-
63	327	3	SEMIN.ARB.	150mq	0,58	0,66

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità. Si precisa che c'è un disallineamento tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, dove la particella 326 non risulta esistente mentre sul catasto terreni è identificata come area rurale.



4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio i BENI A e B risultano essere di proprietà del signor

per la quota di 1/1 piena proprietà, il quale con atto di compravendita del 24/02/1994 a rogito Notaio Vella Ortensia Maria, repertorio n.2881, numero particolare 797 e trascritto a Spoleto il 22/03/1994, vende al signor.

, beni censiti al catasto del comune di Montefalco al foglio n. 63 particelle n. 326-327 e la particella n.94 sub 1 (attualmente particella 94 sub 4).

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 25.07.2022, a nome dell'esecutato, i beni pignorati (**BENE A-B**), risultano la seguente trascrizione:

contro	3782	22.10.2021		Pignoramento
--------	-------------	------------	--	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

3782: a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano e P.I 10508010963 contro

er diritti di piena proprietà di 1/1, atto esecutivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 24.09.2021, repertorio n.1026, gravante sui beni immobili distinti N.C.E.U. del Comune di Montefalco al foglio n. 63, particelle 326, .327, 94, subalterno 4 (derivante dalla soppressione sub.1 indicato nell'atto



di pignoramento).

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 25.07.2022, risultano le seguenti:

<u>favore</u>	437	28.03.2007	BARCLAYS BANK PLC	Ipoteca volontaria
<u>favore</u>	299	11.07.2019	Agenzia delle entrate- Riscossione	Ipoteca Concessione. Amministrativa
<u>favore</u>	375	06.07.2022	Agenzia delle entrate- Riscossione	Ipoteca Conc. Amministrativa

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dei vari atti:

437: a favore di BARCLAYS BANK PLC, con sede a Milano, in qualità di creditore ipotecario, contro _____ in qualità di debitore, stipula ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 28.03.2007, repertorio n. 40981/11237, gravante sui beni immobili distinti N.C.E.U. del Comune di Montefalco al foglio n.63, particelle 94 subalterno 4 (ex particella 94 sub.1),326 - 327 Capitale € 337.000,00 durata 30 anni.

299: a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) contro _____ in qualità di debitore, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11.07.2019, repertorio n. 14890/9719 gravante sui beni immobili distinti N.C.E.U. del Comune di Montefalco al foglio n.63, particelle 94 sub 4 (ex particella 94 sub.1) 326,327 Capitale € 81.530,04 ipoteca € 163.060,08.

375: a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a ROMA (RM) contro _____, in qualità di debitore, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 06.07.2022, repertorio n. 19893/9722 gravante sui beni immobili distinti N.C.E.U. del Comune di Montefalco al foglio n.63, particelle n.94 sub 4 (ex particella 94 sub.1),326,327



Capitale € 20.868,52 ipoteca € 41.737,04.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- Ipoteca volontaria n.437 del 28.03.2007
- Ipoteca Concessione .Amministrativa n.299 del 11.07.2019
- Ipoteca Concessione .Amministrativa/riscossione n.375 del 06.07.2022
- Pignoramento n. 3782 del 22.10.2021

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato che:

- l'appartamento oggetto di pignoramento è libero; in quanto l'esecutata risulta residente ad un indirizzo diverso rispetto all'indirizzo di ubicazione del bene pignorato (cfr certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia dell'esecutata; allegati n.11)

6. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montefalco, l'area in cui ricadono gli immobili cui appartengono le porzioni pignorate identificate come Bene A e B, risultano così classificati:

- **Bene A "ZONA E1 DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO"** (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica n.44/2022; allegato n.12).

Per gli immobili a cui appartengono le porzioni pignorate, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

BENE A

- **Autorizzazione edilizia n.71/94** a nome di _____ per l'esecuzione di interventi su un fabbricato per civile abitazione distinto al catasto Foglio 63 particella 94 sub.1 (attualmente particella 94 sub 4)



- **Dichiarazione Inizio Attività n. 150/2008** a nome di _____ per lavori di opere di manutenzione straordinaria di un fabbricato residenziale, distinto al catasto foglio 63 particella 94 sub.1 (attualmente particella 94 sub 4) (cfr. copia concessioni ed elaborati progettuali; allegato n.13).

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare **UN UNICO LOTTO** così rappresentato:

LOTTO N.1: Diritti di proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a _____ su unità immobiliare su unità immobiliare costituita da appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra. Tale unità immobiliare costituisce porzione di più ampio edificio di civile abitazione, elevantesi su due piani fuori terra, costituita da un locale taverna, uno studiolo, un wc e un ripostiglio al piano terra e da un locale cucina, un tinello, due camere da letto e un bagno al piano primo e diritti di proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a _____ su rate di terreno adibite a giardino, a servizio del fabbricato principale, per circa 240 mq, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto situato nel Comune di Montefalco, in località Alzatura s.n.c. (NCEU foglio n. 63 particelle 94 subalterno 4 (ex particella 94 sub.1) e particelle 326-327).

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile principale è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevantesi su due piani fuori terra suddiviso in due appartamenti. Si tratta di un edificio rurale di non recente edificazione, che si raggiunge percorrendo una strada sterrata che collega la struttura alla via principale. L'intero edificio è circondato dalla corte comune di pertinenza delimitata da recinzione con pali in legno e rete a maglie romboidale, in parte adibita a giardino con aiuole e in parte adibita ad



area di manovra e parcheggio.

L'intero complesso ha una struttura portante in pietra, solaio a spiovente in legno e piastrelle, copertura in legno con sporgenze ad interposta piastrella, manto in coppi e sottocoppi.

L'appartamento pignorato si sviluppa su due piani, con ingresso principale raggiungibile tramite scala in pietra originale dell'epoca di costruzione, in parte scoperta e in parte coperta da tettoia con travi in legno e manto di coppi. La scala conduce ad un pianerottolo al primo piano, dal quale si accede ai due unità abitative e dove è presente un antico forno a cupola di pertinenza nell'appartamento oggetto di stima. Sulla sinistra del pianerottolo si accede all'appartamento, tramite un portoncino in legno che risale all'epoca di costruzione e restaurato.

BENE A

L'appartamento ha una superficie utile interna complessiva di circa 133 mq e altezza al colmo è di circa 3,98 ml e sui lati a spiovente l'altezza è di circa 2,60 e risulta distinta in:

- Ingresso - cucina che introduce alla zona giorno (20,95 mq circa), dotata di camino, angolo cottura separato dall'ingresso da un muretto divisorio;
- Tinello (15,85 mq circa) separata dalla cucina da un arco, dotata di finestra che affaccia sulla corte e dove è presente una scala a chiocciola in ferro battuto che conduce al piano terra
- Un disimpegno di smistamento della zona notte, (2,50 mq circa) delimitato dal vano d'ingresso da una porta in legno, permette l'accesso alle due camere da letto;
- Due camere da letto (12,50 mq e 18,65) ed entrambe dotata di finestra



che affaccia sulla corte di pertinenza;

- wc (6,25 mq circa) dotato di tutti gli elementi sanitari e di box doccia (cfr foto n.15);

Una scala a chiocciola in ferro battuto mette in comunicazione il piano primo con il piano terra dove è presente:

- una taverna (circa 37,14 mq) con porta in legno con inferriata in ferro che permette l'ingresso direttamente dalla corte;
- uno studio (circa 14,92 mq) con porta in legno con inferriata in ferro che permette l'ingresso direttamente dalla corte;
- un disimpegno (2,00 mq) permette l'accesso al locale ripostiglio e al wc di pertinenza del piano;
- wc (2,42 mq) dotato degli essenziali elementi sanitari (water e lavandino)

Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti, del bagno e dell'angolo cottura che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in cotto originale dell'epoca di costruzione opportunamente ripulito e lucidato, tranne una delle camere che ha il pavimento in in parquet.

Per quanto riguarda gli infissi, le porte sono di legno decorato e le finestre a doppi vetri sono dotate di oscuranti, entrambi in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono tutti sottotraccia; gli scarichi sono allacciati nella fossa biologica.

Il livello delle finiture è buono come complessivamente lo stato di conservazione.

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base



della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti per ciascun bene sono così riassunti:

BENE A

Superficie utile interna appartamento	mq	133,18
Muri divisori (100%)	mq	1,40
Muri portanti (50%)	mq	11,25
<hr/>		
Totale superficie commerciale A	mq	145,83

BENE B

Il bene B è costituito da due particelle che costituiscono parte del giardino di pertinenza dell'edificio per una superficie totale di circa 260 mq. In particolare sulla particella 326 è presente una platea con pavimentazione in gres da esterno sulla quale si appoggia una struttura in legno costituita da una tettoia e un casottino adibito a rimessa attrezzi ed è fornita di elettricità e acqua.

9. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi



tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale calcolata per gli immobili e alla superficie catastale per i terreni e le aree urbane. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per la tipologia d'uso in esame sono stati i seguenti:

BENE A-: da €/mq 650,00 a €/mq 750,00

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali e, applicando le opportune correzioni di stima, che permettono di tener conto delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti nonché dell'importo complessivo delle spese relative alle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale e di quelle necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dei beni ove occorre, si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima.

Per quanto riguarda la presenza dei contratti di locazione, lo scrivente ritiene che questi non pregiudichino il valore di mercato né l'appetibilità e la commerciabilità dei beni.

Di seguito sono riportati i necessari conteggi estimativi per ogni singolo bene.

BENE A da €/mq 700

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:



superficie commerciale mq 145,83* €/mq 750,00 = € **109.372,50**

Si stima per il Bene A un valore di € **109.000,00** (diconsi Euro centonovemila//00).

BENE B: da €/mq 10

Il valore di 10€/mq è stato stimato tenendo presente il valore della realizzazione della platea, i costi per servire tale platea dell'elettricità e dell'acqua e del fatto che tali rate di terreno coso di pertinenza della corte dell'appartamento.

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:

superficie commerciale mq 260* €/mq 10,00 = € **2.600,00**

Si stima per il Bene B un valore di € **2.500** (diconsi Euro duemilacinque//00).

Per l'intero compendio dei beni pignorati (BENI A-B) si stima pertanto un valore complessivo di € **111.500,00** **che si arrotonda a € 110.000,00 (diconsi Euro centodiecimila //00)**

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.



1. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) I comunicazione inizio operazioni peritali e di sopralluogo
- 2) Il Comunicazione sopralluogo alle parti
- 3) Il Verbale di sopralluogo del 06/04/2022
- 4) estratto di mappa foglio n.63 Comune di Montefalco
- 5) foto aerea particelle 94-326-327
- 6) elaborato planimetrico subalterni particella 94 sub 4
- 7) visura per immobile foglio n.63 particella n.94 sub 4
- 8) planimetria u.i.u. foglio n.63 particella n.94 sub 4
- 9) visura per immobile foglio n.63 particella n. 326
- 10) visura per immobile foglio n.63 particella n. 327
- 11) Certificato di Residenza e stato di famiglia esecutato
- 12) Certificato di Destinazione Urbanistica particelle 326-327
- 13) Autorizzazioni edilizie particella 94 sub 4 (ex p4 sub 1).

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Foligno,25.07.2022

Il CTU

Dott.Agr. David Fongoli

