



# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini Alberto**

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO STIMA BENI PIGNORATI

---

*Procedura n. 30/2022 R.G.E.*

### Promossa da:

"PURPLE SPV S.r.l.", società a responsabilità limitata unipersonale, costituita in Italia e per essa, quale mandataria, giusta procura a rogito Dott. Giorgio Pertegato, Notaio in Pordenone, la "CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.", Rappresentata e difesa dall' Avv. Cecilia Confidati.

### Contro:

Sig. ... OMISRI'S ...

Sig.ra ... OMISRI'S ...

Campello sul Clitunno, li 20.02.2023

Il C.T.U.

Geom. Michele Emili



Pag. 1 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



## PREMESSO CHE:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, in qualità di libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale **MLE MHL 77D28 D653E** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4390,

---

### AVENDO RICEVUTO

---

In data **20.07.2022** il G.D. Dott. Salcerini Simone la nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, fissava la data per accettazione dell'incarico entro il 29.09.2022, con il giuramento in telematico con firma digitale, per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito.

Dopo aver **accettato** l'incarico in data **23.09.2022**, viene sostituito il Giudice dell'esecuzione Immobiliare con il Dott. Cappellini Roberto, secondo i quesiti in uso presso il tribunale di Spoleto di seguito elencati:

- 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 connessi 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi 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; superficie commerciale in mq; 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.);*

Pag. 2 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



- 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 evidenziando, 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 dichiarazione 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) Alleghi, 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 in 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 eccessive frammentazioni 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, 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 anteriore alla 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 del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reali, 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 da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipo 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;

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati, e fissava udienza successiva per il giorno 11.05.2023.

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda abitazione cielo terra, composta da due piani, e una piccola rata di terreno agricolo nelle immediate vicinanze dell'abitazione utilizzato quale orto.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO**.

#### ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- a. Il giorno 14.10.2022 veniva inoltrata ai proprietari dell'immobile i Sig.ri Omi 15815 e Omi 15815 residente in Via Torrete n. 51 nel Comune di Campello Sul Clitunno (PG), indirizzo risultante dal Certificato di Residenza, tramite Raccomandata A.R., lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 11.11.2022 alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Campello Sul Clitunno, in via delle Torrette, 51 (allegato A).
- b. In data 11.11.2022, in presenza del Sig. Omi 15815 è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto il verbale controfirmato medesimo e sottoscritto dal C.T.U. (allegato B).



c. Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Inviando pec all'Agenzia delle Entrate in data **26.07.2022** - Ufficio del registro – dove si chiedeva per quell'immobile, l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. fino alla data odierna della richiesta. (**allegato C**).
- in data **03.08.2022** (**allegato D**) veniva inviata richiesta tramite Pec allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune competente (Campello sul Clitunno), per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione, la quale dopo numerosi scambi telefonici con il tecnico, il quale diceva di non trovare pratiche edilizie con il nominativo indicato, solo in data **05.01.2023** il sottoscritto riusciva ad avere un appuntamento per guardare la documentazione edilizia reperita.
- Veniva richiesto in data **26.07.2022** al Comune di Campello sul Clitunno – Ufficio servizi demografici e stato civile - dove si è richiesto ed ottenuto il Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati e del proprietario e Certificato di Stato Civile (**allegato E**).
- Veniva richiesta presso lo studio del Notaio Fabio di Russo, Copia del contratto di mutuo relativo al Contratto di Mutuo a Garanzia della Ditta

... OMISRS ...

#### CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente Perizia di Stima del Valore dell'unità immobiliare di seguito descritta:

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da un Abitazione Indipendente costituita da due appartamenti di proprietà dei Sig.ri *OMISRS* e la Sig.ra *OMISRS*... dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria a garanzia di un contratto di mutuo sull'immobile, individuati al C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Campello sul Clitunno come segue:

- Foglio 36, part. 193 sub 2, Cat. A/2, Classe 2, vani 4, R.C. €247,90, \* diritti piena proprietà (1/1) spettanti alla Sig.ra *OMISRS*, su appartamento ad uso abitativo al piano terra e primo, di tre vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campello Sul Clitunno (PG),
- Foglio 36, part. 193 sub 1, Cat. A/2, Classe 2, vani 3, R.C. €185,92; su appartamento ad uso abitativo al piano terra e primo, di quattro vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campello Sul Clitunno (PG),

Pag. 5 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



- Foglio 36, part. 196, Cat. A/2, Classe 2, vani 4, R.C. €.247,90; e su terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Campello Sul Clitunno (PG).
- Foglio 36, part. 191, Classe 4, mq.113, R.D. €. 0,35, R.A, €. 0,47”.

CIO' PREMESSO:

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

## PERIZIA DI STIMA

Distinta nei seguenti capitoli:

1. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI - CONSISTENZE CATASTALI ..... - pag. 6
2. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI ..... - pag. 7
3. - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI ..... - pag. 9
4. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI ..... - pag. 10
5. - STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE ..... - pag. 13
6. - VINCOLI E GRAVAMI ..... - pag. 14
7. - SITUAZIONE CONDOMINIALE ..... - pag. 18
8. - STIMA VALORE COMMERCIALE..... - pag. 18

- CONCLUSIONI

- ALLEGATI

### 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione consistono in una abitazione cielo terra, sita nel centro storico, composta da due piani fuori terra, e una piccola rata di terreno agricolo nelle immediate vicinanze dell'abitazione utilizzato quale orto uso esclusivo.

I due piani degli appartamenti sono collegati tramite una scala interna, al piano terra ci sono anche due magazzini e un ripostiglio sul sottoscala, situato in località Lenano nel Comune di Campello sul Clitunno in Via Torrette, 51.

Più nel dettaglio i beni possono essere descritti come segue:

Pag. 6 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

Firmato Da: EMILI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55e1834a89aa8d4d321b5b45dc3b4c6f



- Abitazione cielo terra, composta da due piani fuori terra, i due piani degli appartamenti sono collegati tramite una scala interna, al piano terra ci sono anche due magazzini e un ripostiglio sul sottoscala.
- Terreno agricolo di modeste dimensioni, nelle immediate vicinanze dell'abitazione utilizzato come orto.

Dopo la verifica della completezza della documentazione, si è proceduto con le operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca degli immobili oggetto di esecuzione presso l'agenzia del Territorio di Perugia, da cui sono state reperite le visure Catastali, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili come di seguito indicati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	36	193	1		A/2	2	Vani 3	185,92
2)	36	193	2		A/2	2	Vani 4	247,90
3)	36	196			A/2	2	Vani 4	247,90
N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	R.D. €	R.A. €
1)	36	191				4	0,35	0,47

Visura catastale, intestata ai Sig.ri:

Sig.ra *om15815* - (proprietà per 1/2)

Sig. *om15825* - (proprietà per 1/2)

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, manca solo la rappresentazione di una porzione di muro a piano terra sul soggiorno-cucina, mentre non risultano conformi al progetto approvato al Comune di Campello sul Clitunno, come si evince (allegato F).

Per i beni in perizia, si individuano i seguenti confinanti:

- **Abitazione Indipendente**, confina nell'insieme con via delle Torrette, con le proprietà dei Sig.ri *om15815*
- **Terreno agricolo di modeste dimensioni ad uso Orto**, nelle immediate vicinanze dell'abitazione utilizzato quale orto, confina nell'insieme con via delle Torrette, con le proprietà dei Sig.ri Comune di Campello sul Clitunno - *om15825*

## 2) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati in data **05.01.2023** dallo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Campello sul Clitunno, è emerso che il bene da valutare è stato oggetto solo da un titolo edilizio, relativo ai lavori di interventi per la

Pag. 7 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



riparazione dei danni ed il miglioramento sismico degli edifici ai sensi dell'Ordinanza del Commissario delegato n. 61/97 come modificata con Ordinanza n. 4/98, eventi sismici del 26.09.1997 e successivi (**allegato F**):

- ❖ Abbiamo appurato che per l'abitazione ha una D.I.A. Prot. n° 6036 del 07.08.1999 su un progetto di riparazione danni e miglioramento sismico redatto dal Geom. Roberto Cirinei e Geom. Ubaldo Severini e un progetto strutturale redatto dall'ing. Antonio Rocconi;
- ❖ Concessione Contributiva n° 20 del 17.02.1999 a nome della Sig.ra *omisi S* richiesta per un importo pari a lire 52.152.000.
- ❖ Comunicazione Fine Lavori in data 31.08.2000 con Prot. n° 7461, dove si comunica che i lavori sono terminati in data 16.08.2000.

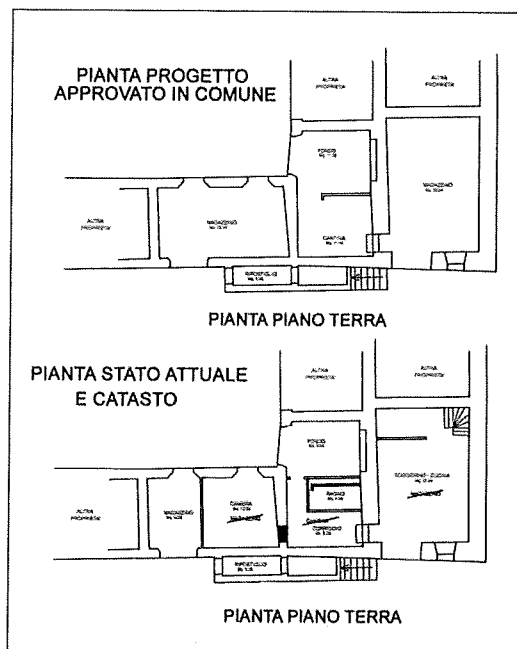
L'abitazione ricade in una zona di P.R.G. "ACM", CENTRI STORICI ED INSEDIAMENTI URBANI AVENTI VALORE STORICO CULTURALE RICOMPRESI NELLE MACROAREE in località Lenano, mentre dal progetto architettonico presentato, il piano terra non risulta residenziale, ma nella realtà è un appartamento a tutti gli effetti.

#### CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati qui al fianco, di seguito siamo ad elencare le difformità e precisamente:

##### Difformità Rilevate al Piano Terra:

1. Difformità relativa alla trasformazione del piano terra in locali abitabili ad uso residenziale, comunque è stato appurato che la sagoma esterna del fabbricato è rimasta invariata;
2. Diversa distribuzione interna del locale soggiorno, con la realizzazione del fondello per la realizzazione del retro-cucina;
3. Il foro sul solaio per la realizzazione della rampa scala che porta al Piano Primo prefabbricata, in acciaio e gradini in legno (strutturale);



Pag. 8 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

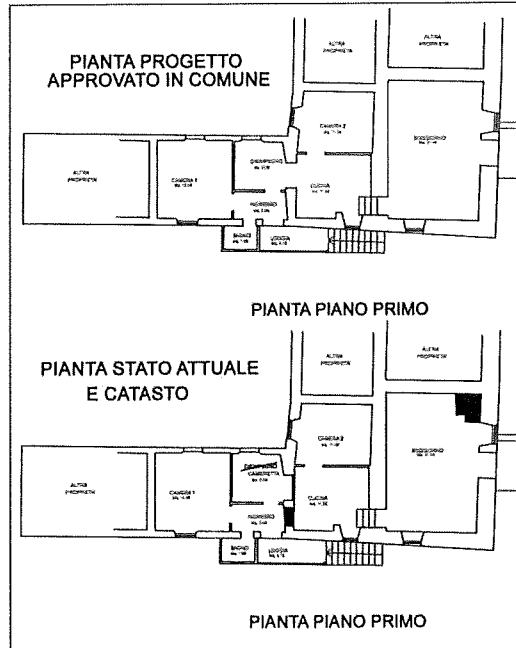




4. La realizzazione del bagno e del corridoio che porta alla camera da letto, e conduce al locale fondo, magazzino;
5. Il cambio d'uso del magazzino in camera da letto, con l'apertura di una porta su un muro portante (strutturale).

**Difficoltà Rilevate al Piano Primo:**

1. Il cambio d'uso del locale disimpegno in camera da letto.
2. Il foro sul solaio per la realizzazione della rampa scala che porta al Piano Terra prefabbricata, in acciaio e gradini in legno (strutturale).
3. La chiusura della porta esistente, per poi aver realizzato una nuova apertura sul muro portante per la creazione di un'altra stanza (strutturale).

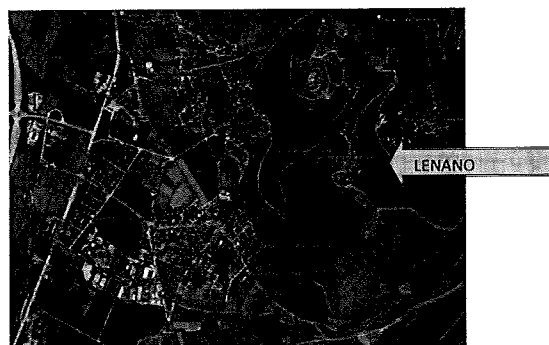


L'abitazione al Piano Terra e Primo, non necessita di lavori di Ristrutturazione. In occasione del sopralluogo è stato inoltre eseguito un controllo degli ambienti interni e esterni degli immobili, la misura delle dimensione e altezza dei vani, nonché un rilievo fotografico. Stante quanto sopra riportato, in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**3) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 30/2022, consistenti in una abitazione è sita nella Frazione Lenano.

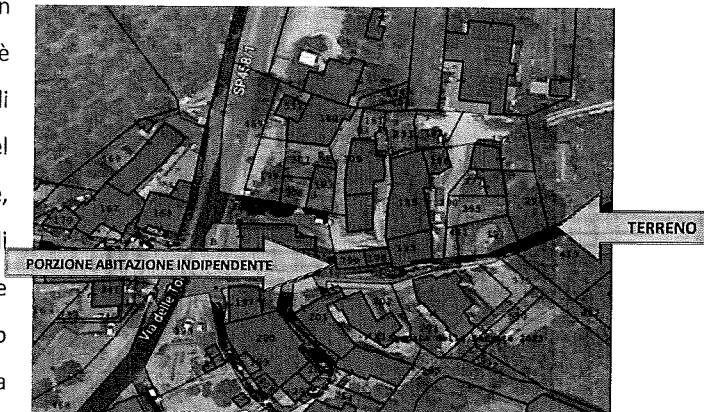
Il paese si trova 6,5 Km dal Comune di Campello sul Clitunno, a 533 m s.l.m. ed è popolato da 65 persone, composto da un



edificio nel centro storico, diviso in due appartamenti su due piani, collegati da una scala interna, con circostante terreno nelle immediate vicinanze adibito ad orto.

#### 4) DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI

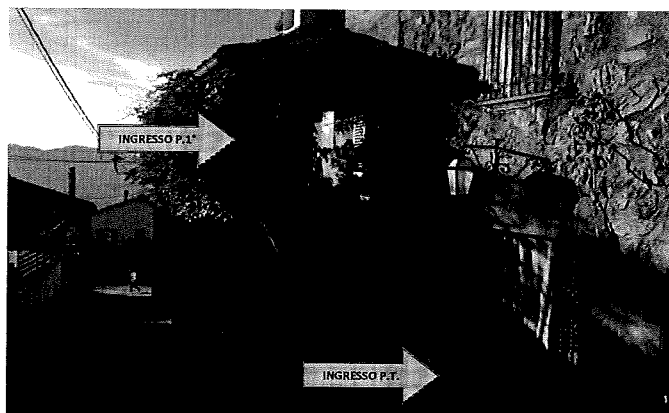
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Campello sul Clitunno (PG), in Via delle Torrette, 51 un Comune con 2.409 abitanti, l'abitazione è dislocato nel Centro storico di Lenano, a pochi Km dal centro del Comune, un zona collinare, caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali. Il comune di Campello sul Clitunno, si distende in pianura tra il fiume Nestore e Tevere è posto ad un'altitudine di 184 m s.l.m. a circa 4 km dal collegamento con la superstrada E45, uscita Campello sul Clitunno. Nel Comune sono presenti edifici scolastici (scuola materna e scuola elementare), banche e farmacie, un comune dove è presente una fabbrica importante per la produzione di coppi e laterizio. L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione avviene tramite strada comunale Via Torrette.



Qui di seguito si riporta la descrizione dell'edificio che costituisce LOTTO UNICO individuato.

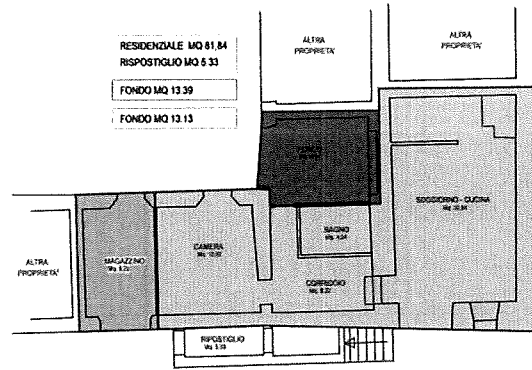
**L'Abitazione indipendente:** adiacente ad altri fabbricati, costituita da due piani fuori terra, adibiti a due appartamenti a Uso Civile Abitazione, comunicanti da una scala interna - (Foglio 36, part. 193 sub 1 e 2 e Foglio 36, part. 196)

"L'Abitazione indipendente" a destinazione residenziale, dislocata nel Centro storico di Lenano, facente parte di un fabbricato isolato, ma adiacente ad altri fabbricati, si articola su due piani fuori terra, con ingresso indipendente ogni uno al Piano, gli appartamenti solo collegati, tramite una



scala interna prefabbricata. L'appartamento al Piano Terra è composto da: un soggiorno-cucina, un corridoio che porta alla zona notte, una camera da letto e un bagno, e un locale a fondo, c'è la rampa scala che porta al Piano Primo.

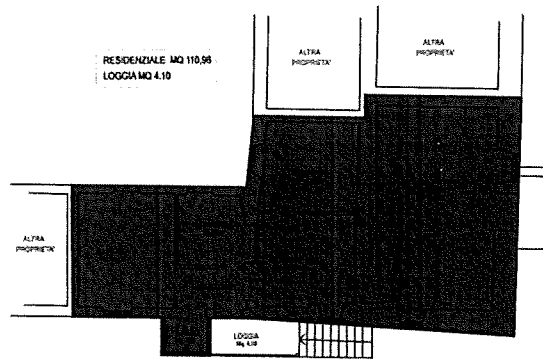
L'appartamento ha una superficie utile di 81,84 mq e un'altezza di piano al piano primo pari a circa 2,70. Si accede all'appartamento al Piano Primo, tramite una scala interna prefabbricata in acciaio, con gradini in legno massello, e dotata di ringhiera in acciaio verniciato e tramite una scala esterna.



PIANTA PIANO TERRA

L'appartamento al Piano Primo è composto da: un ingresso, una cucina pranzo, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno, l'appartamento è dotato di una loggia sull'ingresso principale. L'appartamento ha una

superficie utile di 110,96 mq e un'altezza di piano al piano primo pari a circa 2,70. Considerate le diverse tecniche costruttive adottate per realizzarlo, l'edificio è stato realizzato nel 900, poi il fabbricato ha subito diversi lavori di ristrutturazioni, che hanno portato alla sostituzione di materiali originali, quali solai, ect. L'edificio si trova in



PIANTA PIANO PRIMO

uno discreto stato di manutenzione, non presenta alcune microlesioni sulla struttura portante. Dai documenti acquisiti in seguito all'accesso atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Campello sul Clitunno (**file scansionati e fuori scala**) è stato possibile reperire alcune informazioni in merito alla realizzazione della struttura portante dell'edificio. La struttura portante di tutto il fabbricato è realizzata in muratura portante in pietra a facciavista, con solai in travi prefabbricate sap e sovrastante tavellone, non è stato possibile vedere la conformazione del solaio di copertura. La copertura dell'edificio sembra essere dotata di guaina impermeabilizzante, con sovrastante manto di copertura è in coppi vecchi. Le pareti esterne sono tutte in pietra a facciavista, mentre quelle interne sono tutte intonacate e tinteggiate, così anche le pareti e i soffitti interni dell'appartamento, tali intonaci non presentano alcuni segni di deterioramento, quali scrostamenti, lesioni, si



evidenziano alcune piccole parti di muffe su alcune parti dell'estradosso del solaio. I pavimenti del Primo Piano sono in piastrelle di cemento 20x20 levigare graniglia, di varie tipologie, con battiscopa in legno, mentre i Rivestimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres-porcellanato 20x20 e non di particolare pregio il pavimento del bagno in piastrelle di monocottura, il bagno è stato oggetto di ristrutturazione all'epoca dei lavori del sisma, sicuramente il pavimento del soggiorno-cucina è stato rifatto in piastrelle tipo cotto. Per quanto riguarda l'appartamento a piano terra, è stato tutto rinnovato con pavimenti tipo cotto e sono stati rifatti tutti gli impianti, elettrico, termico e idrico-sanitario. Gli infissi interni e esterni sono quasi tutti in legno, compreso il portone di ingresso e le persiane tipo sportelloni alla mercantile in legno, mordensati in un mediocre stato di conservazione, l'appartamento è dotato nella zona cucina di stufa a legna, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano e termosifoni, i piani non sono autonomi a livello impiantistico. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia, dotato di quadro generale, e dotato di magnetotermico salvavita che è installato nel quadro stesso, mentre l'impianto di riscaldamento funzionante è dotato di caldaia a metano posizionata nel sottoscala al Piano Terra e termosifoni in alluminio, invece l'impianto idrico funzionante con acqua calda su cucina e bagno; l'acqua fredda è gestita da contatore unico. Il fabbricato è dotato di allaccio alla rete idrica, enel, gas e smaltimento fognatura pubblica, nel suo insieme il fabbricato presenta condizioni discrete di manutenzione, pur essendo dislocato nel centro storico.

**Inoltre visto quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito, l'edificio non risulta essere conforme agli atti nel Comune di Campello sul Clitunno.**

Non ci sono spese per l'adeguamento degli impianti, pertanto si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile.

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata	Altezza media mt.
PRIMO	Appartamento	110,96	100 %	110,96	H= variabile
	Loggia	4,10	33 %	1,35	
TERRA	Appartamento	81,84	100 %	81,84	H= variabile
	Ripostiglio	5,33	50 %	2,66	
	Fondo	13,39	50 %	6,70	
	Fondo	13,13	50 %	6,56	
Somma Totale Superfici Nette				210,07 mq	

Alle superficie di sopra indicate, sono stati considerate le superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali (al 100 oppure 50 %).



Il "Terreno Agricolo": - (foglio 36 part. 191 )

Il "TERRENO AGRICOLO" esclusiva e di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione è censita al N.C.E.U. al foglio 36 - particella 191, come ente urbano. Tale spazio esterno risulta avere una superficie di mq 113,00 essere in condizioni di buona manutenzione, risultano essere stati appoggiati diversi box in lamiera nella parte adibita a giardino e/o orto, la stessa area è tutta recintata. Durante i sopralluoghi non sono stati eseguiti rilievi esterni e dalla documentazione presenta agli atti, e dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, sono emersi diversi tipi di gravame.



Qui di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale della corte esterna che ha portato alla definizione della superficie omogenizzata, in considerazione dell'immobile di cui questa rappresenta un bene esclusivo, un elemento di qualità e pregio.

**5) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Campello sul Clitunno, risulta che presso l'immobile oggetto di perizia è residente la Sig.ra *omissis* il Sig. *omissis* e la Sig.ra *omissis* (allegato E), infatti dall'esame dell'estratto dell'atto di matrimonio, risulta essere sposato l'esecutato. Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- ❖ LA SIG.RA *omissis* alla data del 05.05.1998 risultava essere proprietaria dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Campello sul Clitunno come segue:
  - 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);
  - 193 subalterno 1, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 3, Rendita Catastale Euro 145,64 (l'appartamento sub. B);
  - 196, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90 (l'appartamento sub. C).

Pag. 13 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



## 6) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto, il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Perugia - ad effettuare le visure a tutto il 22.09.2022.

Vincoli e gravami da cancellare:

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2009 - Registro Particolare 568 Registro Generale 2516 Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Repertorio 19929/6036 del 15/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAMPELLO SUL CLITUNNO(PG) - Annotazione n. 816 del 23/09/2013 (CONTRATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE MUTUO) BANCA DELLE MARCHE SPA - carico di " *omissis* " per € 250.000,00. L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue:

**Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 36, Particelle:**

- 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);
- 193 subalterno 1, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 3, Rendita Catastale Euro 145,64 (l'appartamento sub. B);
- 196, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90 (l'appartamento sub. C).

In virtù del contratto unico di Mutuo Fondiario in data 15.05.2009, con la "BANCA DELLE MARCHE S.P.A.", con sede in Ancona (AN), Via Menicucci nn. 4/6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona n. 01377380421, Capogruppo del Gruppo Bancario Banca delle Marche, iscritta all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5236.5, avente capitale sociale di euro 552.661.881,72 interamente versato, in persona del signor VECCHINI Antonello, nato a Marsciano (PG) il 17 luglio 1963, parte mutuatario", il signor *omissis* nato a *omissis* (PG) il *omissis* residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale *omissis* *omissis* che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Campello sul Clitunno *omissis* con l'intervento, quale terzo datore d'ipoteca, che nel corso di questo atto verrà chiamato terzo datore d'ipoteca, della signora *omissis*, nata a *omissis* (PG) il *omissis* residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale *omissis* *omissis* che dichiara di essere di stato civile libero, che interviene quale "fideiussore" che un mutuo della somma complessiva di Euro 250.000,00 col sistema dell'ammortamento in anni 15 (quindici) mediante pagamento di 180 (centottanta) mensilità, posticipate al tasso annuo nominale variabile del 4,619% (quattro virgola seicentodiciannove per cento) Dette rate mensili vengono (attualmente) determinate in Euro 1.927,72 (millenovecentoventisette virgola settantadue) ed avranno scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2011 - Registro Particolare 390 Registro Generale 2463 Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Repertorio 22694/7781 del 18/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAMPELLO SUL CLITUNNO(PG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Annotazione n. 817 del 23/09/2013 (CONTRATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE MUTUO) BANCA DELLE MARCHE SPA - carico di ' *omissis* "

Pag. 14 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



per € 90.000,00. L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue:

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 36, Particelle:

- 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);
- 193 subalterno 1, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 3, Rendita Catastale Euro 145,64 (l'appartamento sub. B);
- 196, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90 (l'appartamento sub. C).
- Nel Catasto Terreni del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 36 particella 191, classe 4, metri quadrati 113, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,47 (il terreno sub. d).

In virtù del contratto unico di Mutuo Fondiario in data 18.05.2011, con la "BANCA DELLE MARCHE S.P.A.", con sede in Ancona (AN), Via Menicucci nn. 4/6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona n. 01377380421, Capogruppo del Gruppo Bancario Banca delle Marche, iscritta all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5236.5, avente capitale sociale di euro 552.661.881,72 interamente versato, in persona del signor VECCHINI Antonello, nato a Marsciano (PG) il 17 luglio 1963, parte mututaria", il signor *omissis*, nato a *omissis* (PG) il : *omissis*, residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato

*omissis* che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Campello sul Clitunno *omissis*; con l'intervento, quale terzo datore d'ipoteca, che nel corso di questo atto verrà chiamato terzo datore d'ipoteca, della signora *omissis* nata a *omissis* il : *omissis*, residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato *omissis*

, che dichiara di essere di stato civile libero, che interviene quale "fideiussore" che un mutuo della somma di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) col sistema dell'ammortamento in anni 10 (dieci) mediante pagamento di 120 (centoventi) mensilità, posticipate al tasso annuo nominale variabile del 3,808% (tre virgola ottocotto per cento), pari alla media mensile dell'Euribor lettera 6 mesi relativa al mese precedente come pubblicata dal quotidiano "IL SOLE 24 ORE" in data 30/04/2011. Dette rate mensili vengono (attualmente) determinate in Euro 903,02 (novecentotré virgola zero due) ed avranno scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2017 - Registro Particolare 290 Registro Generale 2238 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2295/8017 del 06/06/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CAMPELLO SUL CLITUNNO(PG):

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 36, Particelle:

- 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);

L'iscrizione in data 06/06/2017 Numero di repertorio 2295/8017 effettuata da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002 STR DELLE FRATTE 2I LOC STROZZACAPPONI - PERUGIA Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Capitale € 201.491,94 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 402.983,88 - tale iscrizione è stata

Pag. 15 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



effettuata su sei Unità Negoziabili, immobili oggetto di stima si trovano sull'unità negoziabile n. 6, con altre particelle sopra indicate – per quota ¼.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2009 - Registro Particolare 568 Registro Generale 2516 Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Repertorio 19929/6036 del 15/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAMPELLO SUL CLITUNNO(PG) Annotazione n. 816 del 23/09/2013 (CONTRATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE MUTUO) - carico di "omissis" per € 236.767,67. L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue:

**Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 36, Particelle:**

- 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);
- 193 subalterno 1, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 3, Rendita Catastale Euro 145,64 (l'appartamento sub. B);
- 196, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90 (l'appartamento sub. C).

In virtù del contratto unico di Mutuo Fondiario in data 15.05.2009, Banca" la BANCA DELLE MARCHE S.P.A. in gest. prov., con sede legale in Ancona (AN), Via Menicucci n. 4/6, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona n. 01377380421, Capogruppo del Gruppo Bancario Banca delle Marche codice n. 6055.8, capitale sociale di Euro 662.756.698,76 interamente versato, la signora CAPPELLONI Raisa, nata a Macerata (MC) il 17 febbraio 1965, Titolare dell'Agenzia di Borgo Trevi della "Banca delle Marche S.p.A.", debitamente autorizzata con il mandato Dott. FABIO DI RUSSO NOTAIO a rogito del Notaio Emanuela Corinaldesi di Falconara Marittima, 9 novembre 2005, Rep. n. 33.959, registrato ad Ancona in data 11 novembre 2005, al n. 4628, serie 1, il signor omissis, nato a omissis (PG) il omissis residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato omissis, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Campello sul Clitunno omissis partita IVA: omissis con l'intervento, quale terzo datore d'ipoteca, che nel corso di questo atto verrà chiamato terzo datore d'ipoteca, della signora omissis, nata a omissis (PG) il 1 omissis residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato omissis che dichiara di essere di stato civile libero. Tale contratto prevede di modificare il piano di ammortamento con allungamento della durata complessiva (attualmente stabilita al 31/5/2025) fino al 30/6/2039; rimodulare le quote capitali di ciascuna rata a scadere, mediante il ricalcolo delle rate stesse avendo a riferimento come debito residuo in linea capitale l'importo di Euro 236.767,67 (duecentotrentaseimilasettecentosessantasette virgola sessantasette); il debito residuo di cui si chiede la rinegoziazione comprensivo del capitale relativo alle rate non ancora scadute per complessivi Euro 209.459,24 (duecentonovemilaquattrocento-cinquantanovevirgolaventiquattro), del capitale relativo alle rate scadute e non pagate per complessivi euro 16.315,27 (sedicimilatrecentoquindici virgola ventisette) e degli interessi convenzionali relativi alle rate scadute dal 29/2/2012 al 31/3/2013 ammonta ad Euro 236.767,67 (duecentotrentaseimilasettecentosessantasettevirgolasessantasette). A modifica di quanto stabilito con il Contratto di Finanziamento e con il Primo Contratto Modificativo, le Parti convengono che, a decorrere dal 31/8/2013 e fino alla completa estinzione, il Credito della Banca debba essere soddisfatto alle seguenti nuove condizioni. Quanto ad Euro 236.767,67 (duecentotrentaseimilasettecentosessantasettevirgolasessantasette) (vale a dire la somma: (i) del capitale relativo alle rate non ancora scadute, (ii) del capitale relativo alle rate scadute e non pagate e (iii) degli interessi convenzionali relativi alle rate scadute dal 29/2/2012 al 31/3/2013), mediante pagamento di n. 298 (duecentonovantotto) rate mensili ininterrotte di Euro 1.405,59 (millequattrocentocinque virgola cinquantanove) ciascuna, a partire dal

Pag. 16 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it





30/9/2014, al tasso di interesse variabile del 4,842% (quattro virgola ottocentoquarantadue per cento) nominale annuo, pari alla media mensile dell'Euribor lettera 6 mesi relativa al mese precedente, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 31/8/2013 (pari a 0,342% (zero virgola trecentoquarantadue per cento)) maggiorata di 4,50 (quattrovirgola cinquanta).

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2011 - Registro Particolare 390 Registro Generale 2463 Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Repertorio 22694/7781 del 18/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAMPELLO SUL CLITUNNO(PG) Annotazione n. 817 del 23/09/2013 (CONTRATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE MUTUO) carico di *omissis* per € 88.560,22. L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue:

**Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 36, Particelle:**

- 193 subalterno 2, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 194,19 (l'appartamento sub. A);
- 193 subalterno 1, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 3, Rendita Catastale Euro 145,64 (l'appartamento sub. B);
- 196, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90 (l'appartamento sub. C).
- Nel Catasto Terreni del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 36 particella 191, classe 4, metri quadrati 113, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,47 (il terreno sub. d).

In virtù del contratto unico di Mutuo Fondiario in data 18.05.2011, la BANCA DELLE MARCHE S.P.A. in gest. prov., con sede legale in Ancona (AN), Via Menicucci n. 4/6, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona n. 01377380421, Capogruppo del Gruppo Bancario Banca delle Marche codice n. 6055.8, capitale sociale di Euro 662.756.698,76 interamente versato, la signora CAPPELLONI Raisa, nata a Macerata (MC) il 17 febbraio 1965, Titolare dell'Agenzia di Borgo Trevi della "Banca delle Marche S.p.A.", debitamente Dott. FABIO DI RUSSO NOTAIO autorizzata con il mandato a rogito del Notaio Emanuela Corinaldesi di Falconara Marittima, 9 novembre 2005, Rep. n. 33.959, registrato ad Ancona in data 11 novembre 2005, al n. 4628, serie 1, parte mututaria", il signor *omissis*, nato a *omissis* (PG) il *omissis* 1, residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato *omissis*. che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Campello sul Clitunno *omissis* partita IVA: *omissis* con l'intervento, quale terzo datore d'ipoteca, che nel corso di questo atto verrà chiamato terzo datore d'ipoteca, della signora *omissis* nata a *omissis* (PG) il *omissis*, residente a Campello sul Clitunno (PG) Via delle Torrette n. 51, codice fiscale dichiarato *omissis*. che dichiara di essere di stato civile libero, che interviene quale "fideiussore". Il Contratto prevede di modificare quanto stabilito con il Contratto di Finanziamento, le Parti convengono che, a decorrere dal 31/8/2013 e fino alla completa estinzione, il Credito della Banca debba essere soddisfatto alle seguenti nuove condizioni. Quanto ad Euro 88.560,22 (ottantottomilacinquecentosessanta virgola ventidue) (vale a dire la somma: (i) del capitale relativo alle rate non ancora scadute, (ii) del capitale relativo alle rate scadute e non pagate e (iii) degli interessi convenzionali relativi alle rate scadute dal 31/01/2012 al 28/02/2013), mediante pagamento di n. 321 (trecentoventuno) rate mensili ininterrotte di Euro 462,98 (quattrocentosessantadue virgola novantotto) ciascuna, a partire dal 30/9/2014, al tasso di interesse variabile del 4,042% (quattro virgola zero quarantadue per cento) nominale annuo, pari alla media mensile dell'Euribor lettera 6 mesi relativa al mese precedente, come pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 31/8/2013 (pari a 0,342% (zero virgola trecentoquarantadue per cento)) maggiorata di 3,70 (tre virgola settanta) punti. Si

Pag. 17 di 22

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



conviene espressamente che, in caso di variazione del suddetto parametro, varierà nella stessa misura il tasso globale del Finanziamento e, conseguentemente, l'importo della rata in scadenza, che verrà aggiornato mensilmente sulla base della media mensile dell'Euribor.

#### 7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non ci sono CONTRATTI DI COMODATO D'USO e AFFITTO in essere, come si evince dall'allegato. (allegato C).

L'EDIFICIO OGGETTO DI STIMA, E' INDIPENDENTE SU ENTRAMBI GLI APPARTAMENTI, in quanto trattasi di due unità immobiliari isolate, pertanto non ci sono spese condominiali in essere.

#### 8) STIMA VALORE COMMERCIALE

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei due lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- ✓ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.
- ✓ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ✓ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo **il secondo criterio di valutazione**, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 2° semestre 2022.



Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati *desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per il Comune di Campello sul Clitunno per la tipologia delle Abitazioni civili (zone periferiche)*.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: ABITAZIONI CIVILI	
VALORE MERCATO €/Mq	
PER UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE	
MINIMO	MASSIMO
440,00	630,00

Considerando i valori sopra riportati, le condizioni discrete del bene pignorato, la sua posizione e l'epoca di costruzione, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore massimo, di quanto desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ovvero pari a:

Consideriamo di Utilizzare:

**€ 630,00 al mq**

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta.

### **"Abitazione Indipendente al P.T e P.1°":**

Inoltre, al fine di eseguire una valutazione dei beni affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare, dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'**, relativa alla divisione interne degli **dell'appartamenti** al Piano Terra e Primo.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità Urbanistico edilizia**, in quanto anche se presenti titoli abilitativi che giustifichino la stessa preesistenza, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso, variazioni urbanisticamente non autorizzate e catastalmente non aggiornate.

Infatti, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'agenzia delle entrate, servizio catasto **si rilevano** nella planimetria depositata agli atti, alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, che si ritiene necessario, regolarizzare attraverso un aggiornamento catastale.

Pag. 19 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



**CONCLUSIONI:**

- *Difformità urbanistiche Edilizia;*
- *Difformità Catastale;*
- *Difformità Strutturale;*

**Stato di Fatto SANABILE**, tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, di seguito si riporta la valutazione fatta per Sanare il Fabbricato oggetto di stima: Tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, per quanto riguarda il cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni ai sensi si fa riferimento al testo Unico Governo e Territorio e materie correlate, Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1, art. 155 comma 1 lettera a, relativa.

*(ai mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo), I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all'articolo 33 della l.r. 1/2004 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a. nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da euro 300,00 a euro 3.000,00, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso.*

Per quanto riguarda la sistemazione delle difformità Strutturali, relative al foro del solaio e la realizzazione di nuove aperture, si fa riferimento al testo Unico edilizia art. 36 e alla deliberazione della Giunta regionale del 16 luglio 2020, n. 596, opere prive di rilevanza.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:**

- *Procedimento Tecnico Urbanistico per cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni*  
€ 1.500,00
- *Operazioni Catastali per sanare difformità riscontrate*  
€ 700,00
- *Operazioni Servizi Strutturali per sanare difformità riscontrate*  
€ 900,00

**Totale Detrazioni € 3.100,00**

**"Abitazione Indipendente al P.T e P.1°"**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> MQ	<b>VALORE</b> €/mq	<b>VALORE LOTTO</b>
210,07 MQ	630,00	(210,07 MQ X €/mq 630,00 x <b>1/1</b> ) = € 132.344,10
<b>EVENTUALI DETRAZIONI</b>		- (3.100,00 x <b>1/1</b> ) = € 3.100,00
<b>VALORE APPARTAMENTO:</b>		<b>€ 129.244,10</b>

Pag. 20 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



## Il "TERRENO AGRICOLO":

SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE LOTTO
113,00 MQ	630,00	(113,00 MQ X 10 % X €/mq 630,00 x 1/1) =
VALORE CORTE ESTERNA:		<b>€ 7.119,00</b>

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per i beni oggetto di pignoramento, visti le condizioni di manutenzione e le caratteristiche precedentemente descritte, possa valutarsi complessivamente in:

**"Abitazione Indipendente al P.T e P.1" - € 129.244,10**

**Il "Terreno Agricolo": - € 7.119,00**

### • CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

### LOTTO UNICO:

Il Valore Complessivo della Stima del Lotto in oggetto è pari ad  
**€ 136.363,10** dicono Euro (centotrentaseimilatrecen-  
tosessantatreeuro//10).

#### ALLEGATI alla Presente:

- a. Copia Lettera inizio operazioni peritali;
- b. Verbale Sopralluogo del 11.12.2020;
- c. Pec Agenzia delle Entrate;
- d. Pec Comune di Campello sul Clitunno;
- e. Certificati Comune Campello sul Clitunno;
- f. Titoli Comune Campello sul Clitunno;
- g. Elaborato Planimetrico;
- h. Visure Catastali Storiche;
- i. Elenco dei Proprietari nel Ventennio;
- j. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- k. Documentazione Fotografica.

Pag. 21 di 22

*Geom. Michele Emili*

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it



Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 22 pagine e parte della 21ª interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti. La presente relazione insieme agli allegati verrà spedita per via telematica alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Il C.T.U.

