



TRIBUNALE DI SPOLETO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° 70/2020
G.E. Dott. Simone Salcerini

Promossa da:
PRELIOS CREDITSOLUTIONS SPA

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C7450 - 01625960545

TRIBUNALE DI SPOLETO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott. Simone Salcerini

Esecuzione Immobiliare n° 04/2020

Promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA**

Contro: '

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott. Simone Salcerini del 05.09.2021, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n° 1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°70/2020.

Il giorno 28.09.2021, il sottoscritto presentava telematicamente accettazione di incarico e dichiarazione di giuramento (All. n.1) valevole per l'udienza di conferimento incarico del 28.10.2021.

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

- 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 edilizia 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, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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.);

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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

17) *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data 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 abbassamento 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:

- dica se esso è 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 tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso del 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”.

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 15.10.2021 alle ore 12:00 presso gli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Bevagna, Loc. Renare. (All. n.2)

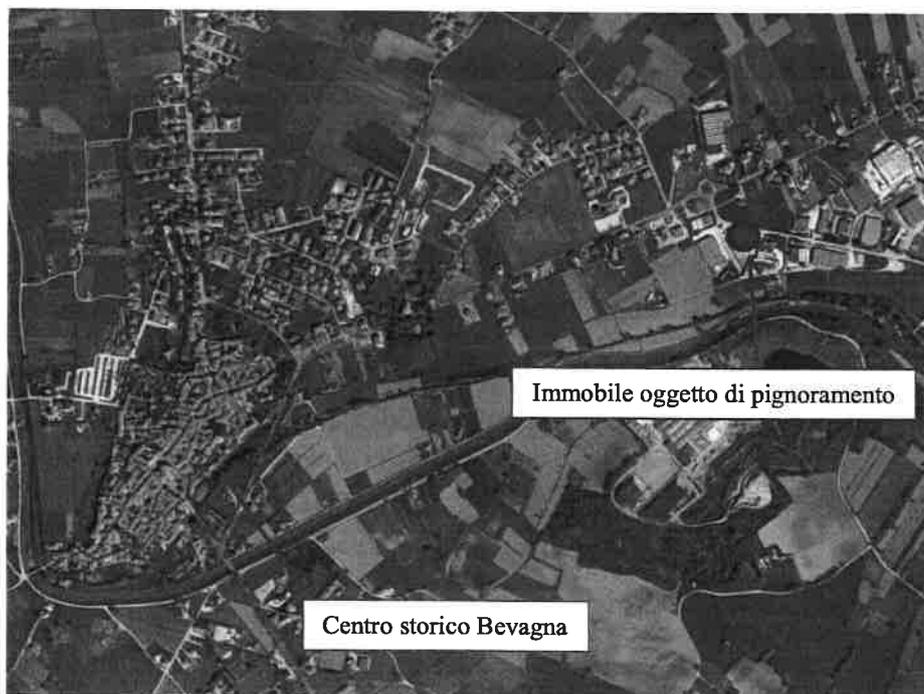


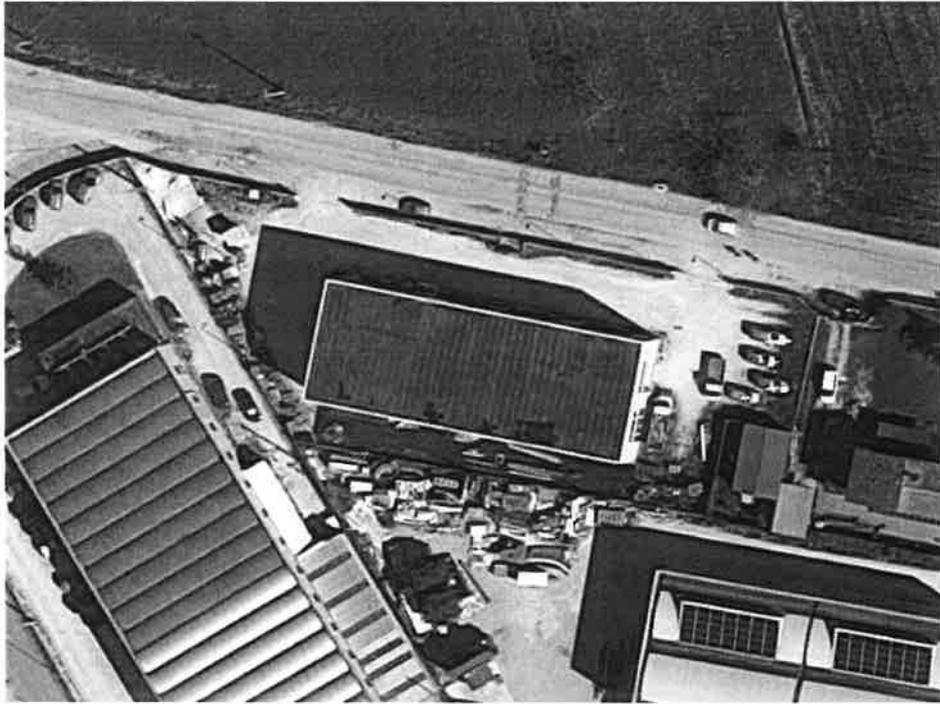
Al sopralluogo era presente la parte esecutata; è stato eseguito l'accesso internamente alle porzioni immobiliari, sono state rilevate le misurazioni ed è stato realizzato un reportage fotografico del quale si allega una parte nella presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi (All.3). Il tecnico precisa che i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento consistono in una rata di terreno di superficie pari a mq. 1066, mentre, allo stato attuale nella particella in oggetto è stato realizzato un fabbricato a destinazione industriale denunciato regolarmente agli uffici catastali preposti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: (All. n.4)

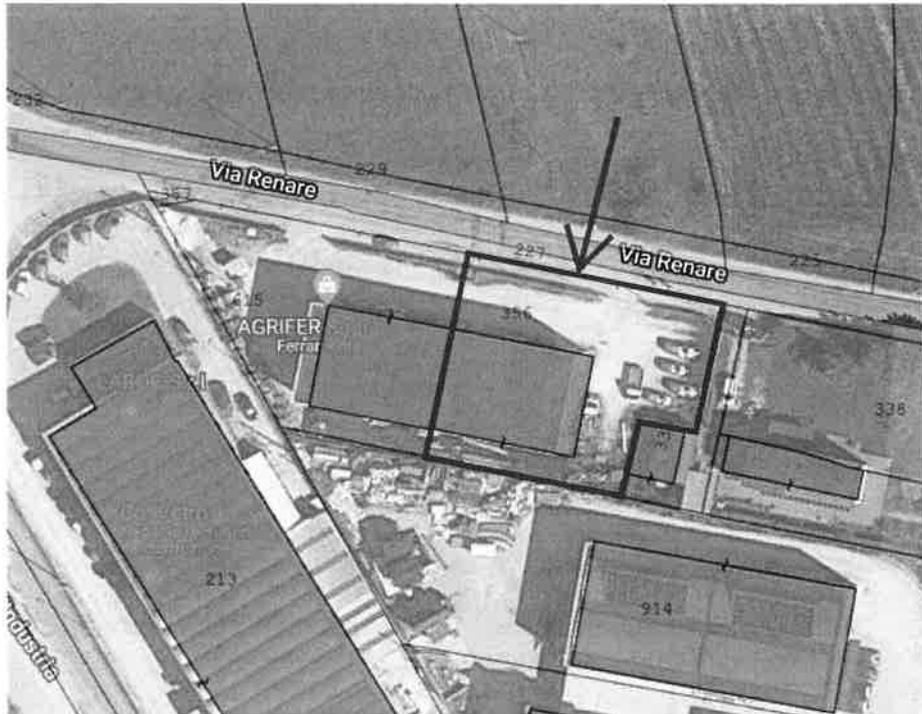
L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato in una porzione immobiliare ad uso artigianale facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Bevagna, nella zona industriale Renare, in via Renare.

Il fabbricato è posto a circa km 2,00 dal centro storico del comune. L'intero edificio è stato realizzato con forma geometrica rettangolare, ed è suddiviso in n. 4 unità immobiliari distinte e autonome di cui due al piano terra e due al piano primo, tutte a destinazione artigianale/commerciale.





Vista aerea



Sovrapposizione mappa catastale-vista aerea



La porzione oggetto di pignoramento è posta sul lato est del fabbricato e si compone di n.2 unità immobiliari, (All. n.5) di cui una al piano terra ed una al primo piano, come di seguito descritte.

Piano terra (All. n.6)

Il piano terra, censito con il sub 4, è accessibile dalla corte esterna e si compone di un'unica zona destinata a laboratorio artigianale/esposizione comprensiva di un servizio igienico, ha una superficie utile totale di mq.225,00, corrispondenti a **mq.236,50 di superficie commerciale** con altezza utile interna di ml.4,35.

I pavimenti sono in battuta di cemento rifinito al quarzo su tutto l'ambiente, mentre nel servizio igienico sia il pavimento che i rivestimenti sono in ceramica; sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-sanitario; gli infissi sono con telaio in alluminio con vetro singolo.

Primo piano

Il primo piano, censito con il sub 5 è accessibile dalla corte esterna sul prospetto frontestrada, e raggiungibile tramite scala interna. Da quanto riscontrato nei titoli urbanistici, il piano è destinato per **mq.146,80** a magazzino ed uffici e per **mq.143,00** ad abitazione. Attualmente l'unità immobiliare risulta ancora in corso di costruzione e si presenta come un unico vano allo stato grezzo di superficie utile pari a mq. 264,50 corrispondenti a mq.289,80 di superficie commerciale totale, con altezza utile interna di ml. 3,40.

I pavimenti sono allo stato grezzo con soletta in calcestruzzo su tutto il piano, mentre al piano terra, (ingresso) sono con finitura al quarzo, allo stato attuale è presente solo l'impianto elettrico, mentre tutti gli altri impianti dovranno essere completati; gli infissi sono con telaio in alluminio con vetro singolo.

L'edificio è stato realizzato fra gli anni 2003 e 2012 con struttura portante sia verticale che orizzontale in conglomerato cementizio armato prefabbricato. La tamponatura è costituita da pannelli verticali modulari



anch'essi in c.c.a prefabbricato. La struttura di copertura è formata da travi di banchina perimetrali in c.c.a. prefabbricato, e solaio di copertura realizzato con pannelli prefabbricati.

Il fabbricato si trova in buone condizioni per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione per quanto concerne le finiture, ad esclusione della porzione ancora da ultimare la quale, come già descritto nel paragrafo che precede, necessita di interventi di completamento ed attualmente non è utilizzabile conformemente alla destinazione d'uso di progetto.

Si segnalano tracce di infiltrazioni dal solaio di copertura che si estendono su vari punti della parete perimetrale. (Vedi foto n.18).

Fa parte del lotto di vendita anche la corte esterna di mq. 775,00 circa complessivi, destinata a parcheggio e viabilità che si estende sui tre lati del fabbricato.

OSSERVAZIONI DEL TECNICO

Nessuna.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.7)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno gli immobili sono individuati al Foglio n. 41 con le particelle:

Catasto Fabbricati:

- partic. n. 356, Sub 4, Categoria C/3, Cl. 2, Consistenza mq 227, Superficie catastale mq 235, rendita € 480,67
- partic. n. 356, Sub 5, Categoria in corso di costruzione

Intestati a:

_____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
_____ titolare del diritto di proprietà per la quota
di 1/1.

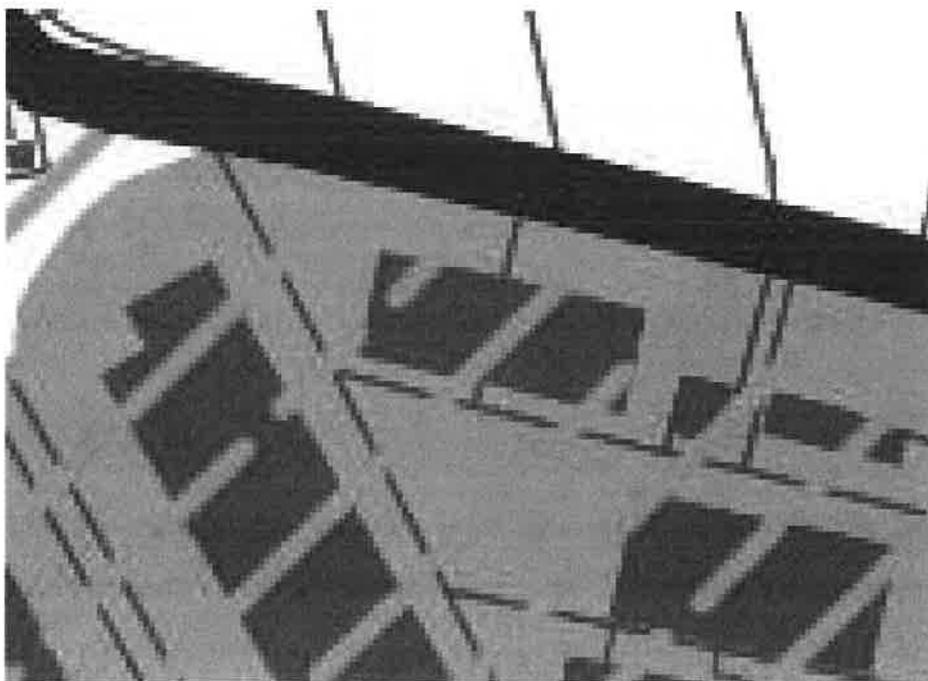
- C.I.L. Prot. 10504 del 03.10.2016
- C.I.L. Prot. 14502 del 29.12.2016
- Dichiarazione di agibilità Prot. 5260 del 09.05.2017

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare a piano terra è conforme ai titoli autorizzativi urbanistici ed alle planimetrie catastali. Il primo piano è ancora in corso di costruzione, pertanto allo stato attuale non è possibile determinare la conformità o meno dell'opera se non per quanto riguarda l'aspetto planovolumetrico dell'unità. Si ribadisce che dagli elaborati grafici approvati il primo piano è in parte destinato ad appartamento ed in parte destinato a magazzino ed uffici.

VINCOLI URBANISTICI:

Al P.R.G. adottato del Comune di Foligno gli immobili ricadono in zona **D** (Insediamenti produttivi prevalentemente artigianali e industriali), disciplinato dall'art.37 del P.R.G. Parte Strutturale.



GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI: (All. n.9)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 09.03.2022

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Iscrizione nn. 295/34 del 20.01.2004, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 16.01.2004 a rogito Notaio Dott. Marcello Grifi di Foligno, Rep. 56824 per la somma di € 180.000,00 a garanzia di un capitale di € 120.000,00 gravante sul terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, a favore di Banca Popolare di Todi Società per Azioni, con sede in Todi e domicilio ipotecario eletto a Todi, Piazza del Popolo 27, c.f. 00151900545 contro nato a , il , c.f.

2- Iscrizione nn. 606/57 del 15.02.2017, derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione concessa a garanzia di atto di Equitalia servizi di riscossione spa in data 14.02.2017, n.2085/2017, per la somma di € 337.429,16, a garanzia di capitale di € 168.714,58 sui beni costituiti ma censiti con sub 2 e 3 (ex sub 4 e 5 attuali) a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto a Perugia, Località Stroz Zacapponi, Strada delle Fratte 21, c.f. 13756881002, contro nato a il , c.f.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Trascrizione nn. 880/660 del 05.03.2020 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Spoleto il 07.01.2020, nn.1451/2019, sul terreno sul quale sono stati edificati i beni, a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo, c.f. 03053920165, contro nato a il c.f.



* * * * *

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio (All. n.10) a rogito del Notaio Dott.Giuseppe Boemi del 29.05.2003, Rep. 37640, trascritto a Spoleto in data 03.06.2003 ai nn. 2062/1861, a favore del Comune di Bevagna, con sede in Bevagna, codice fiscale 00450620547 contro

nato a il c.f. .

, nato a il c.f.

, nata a il , codice fiscale ciascuno per la propria quota di spettanza.

Con il presente atto i proprietari si impegnavano a destinare a parcheggio e a verde pubblico una porzione di terreno di mq.540, di cui mq. 432 (pari all'80%) a parcheggio e mq.108 (pari al 20%) a verde. In particolare si obbligavano a realizzare a proprie spese la sistemazione delle suddette aree, curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, apporre idonea segnaletica di indicazione.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. È stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali, è stato tenuto conto dei valori O.M.I. risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari e da quanto riportato nel Listino Immobiliare.

Si precisa inoltre che l'incidenza dell'area pertinenziale è stata compresa nel valore del fabbricato principale.

In virtù delle caratteristiche degli immobili, si predispone la vendita in lotto unico.



Pertanto si ha:

Laboratorio sub 4 Piano T

mq. 236,50 x €/mq. 450,00 = €. 106.425,00

Fabbricato in corso di costruzione sub 5 Piano 1 – Parte abitazione

mq. 143,00 x €/mq. 400,00 = €. 57.200,00

Fabbricato in corso di costruzione sub 5 Piano 1 – Parte magazzino

mq. 146,80 x €/mq. 250,00 = €. 36.700,00

Totale = €. 200.325,00

Il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita in **lotto unico** è di **€ 200.000,00 (euroduecentomila/00)**.

La presente relazione si compone di:

- n° 15 pagine
- n° 10 allegati
- n° 18 fotografie a colori

Città di Castello 15.03.2022

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



A circular professional stamp for Geom. Claudio Ceci. The stamp contains the text: "GEOM. CECI CLAUDIO", "ALBO GEOMETRI", "Prov. PERUGIA", and "n. 2289". The outer ring of the stamp also contains "CITTÀ DI CASTELLO". The stamp is placed over a handwritten signature.

