

# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

## Esecuzione Immobiliare N°17/2022

VALERIE SPV SRL E PER ESSA PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA

+1



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DR. SIMONE SALCERINI**

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 20 febbraio 2023

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis



## INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	PAG. 6
3. DESCRIZIONE E STATO	
ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI -CONSISTENZA- SPESE	
CONDOMINIALI)	PAG. 7
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE	
URBANISTICA	PAG. 9
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA	
VALUTAZIONE	PAG. 12
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 15
7. CONCLUSIONI	PAG. 16



# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

## Esecuzione Immobiliare N°17/2022

VALERIE SPV SRL E PER ESSA PHOENIX ASSET MANAGEMENT  
SPA +1

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DR. SIMONE SALCERINI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

### PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza del 26 luglio 2022 veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto, riunito con il procedimento R.G. n. 58/2022.

In data 04 settembre 2022, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

### ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Inizialmente il sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 21 novembre 2022 alle ore 9,30 con avviso inviato presso

Giudice dott. Simone Salcerini  
Perito dr Desantis Ferdinando



gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Foligno, via Corso Nuovo n.c. 9. Successivamente non avendo avuto buon esito questo primo avviso, veniva inoltrata alla proprietaria dell'immobile la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] indirizzo risultante dal Certificato di Residenza, un'altra raccomandata con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 07/12/2022 alle ore 9,30. A seguito del ricevimento della raccomandata in data 05 dicembre 2022 la Sig.ra [REDACTED] comunicava che in quella data non sarebbe potuta esserci e che avrebbe interessato un suo cugino il Sig. [REDACTED] il quale aveva le chiavi dell'immobile. In realtà il Sig. [REDACTED] non possedeva le chiavi avendole date in consegna all'IVG in un precedente procedimento esecutivo. Pertanto attraverso doppia delega, di cui con la prima la Sig.ra [REDACTED] delegava il Sig. [REDACTED] al ritiro delle chiavi presso l'IVG, e con la seconda quest'ultimo delegava lo scrivente, il giorno 16 gennaio 2022 si è entrati in possesso delle chiavi dell'immobile oggetto di pignoramento e si effettuato alla presenza dell'incaricato dell'IVG una breve ricognizione dello stesso. Le chiavi ricevute risultavano mancanti della chiave del portone di ingresso della scala condominiale, quindi si è inoltrata richiesta di copia all'Amministratore del Condominio. In data 08 febbraio 2023 si entrava in possesso della chiave di accesso alla scala condominiale e nella stessa data si sono avviate le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, individuando con esattezza il bene immobile oggetto di valutazione e raccogliendo su di esso notizie e dati riguardanti la situazione di consistenza, di stato, gli accessi e i confini.



Si è proseguito poi ai rilievi fotografici, alla raccolta dei dati estimativi, al riscontro tra lo stato attuale e quello riportato nei fogli di mappa catastali.

A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Inoltre, per acquisire informazioni relative al bene in oggetto, sono state effettuate opportune indagini presso gli uffici preposti del Comune di Foligno e dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia dove si sono acquisite:

- > Visure aggiornate e planimetrie.
- > Permessi di costruzione

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, la scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

## **1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 10 giugno 2022 al n. 17191/12282 Reg. Part., a favore di VALERIE SPV S.R.L. .

### **BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO**

**DITTA :**

PER LA QUOTA DI **1/1 DI PIENA PROPRIETÀ**

Comune di Foligno – Catasto Fabbricati al Foglio n. **201** PART. N. **924** SUB NN. **16- 43**



## PROVENIENZA DELL'IMMOBILI E QUOTE DI DIRITTO

I beni immobiliari oggetto di valutazione risultano pervenuti alla signora

### LOGHAVI SAGHAR PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

✎ PER ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15/03/2011 NUMERO DI  
REPERTORIO 51805/13679 NOTAIO BOEMI GIUSEPPE SEDE FOLIGNO  
(PG) TRASCritto IL 28/03/2011 NN. 7714/5151 DA POTERE DI

[REDACTED]

[REDACTED]

✎ [REDACTED] LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETÀ'

DEGLI IMMOBILI E' Pervenuta PER ATTO DI COMPRAVENDITA DEL  
01/10/2003 NUMERO DI REPERTORIO [REDACTED]

[REDACTED] DE FOLIGNO (PG) TRASCritto IL 02/10/2003 NN.

[REDACTED] A POTERE [REDACTED]

[REDACTED]

✎ [REDACTED] LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA

PROPRIETÀ' DEGLI IMMOBILI È Pervenuta PER ATTO DI  
COMPRAVENDITA DEL 29/01/1967 NOTAIO FINO SEDE FOLIGNO

(PG) [REDACTED]

IN DATA 18/02/1987 [REDACTED] /1988 IN ATTI DAL

18/10/1992, DA POT [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] ATA A SPELLO

(PG) IL 22/02/1938 E [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta  
allibrato:



## I. al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
201	924	16		A/2	4	6,5 vani	Totale 121 m <sup>2</sup> Escluse aree esterne 119 m <sup>2</sup>	€ 654,31
201	924	43		C/6	8	8 m <sup>2</sup>		€ 16,53
Dati derivanti da: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 201 PLA 214 SUBB. 16 e 43 PER ALLINEAMENTO MAPPE								

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento è sostanzialmente conforme con lo stato attuale dei beni pignorati.

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

**Appartamento:** Ubicato al 3° piano interno n.6, confinanti con Via Corso Nuovo, parti comuni, proprietà Vetturini.

**Posto Auto** al piano primo sotto strada: lateralmente con parti comuni, Opere Piè e Sig. Lucarelli.

### 3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI – - DESCRIZIONE)

**Immobile di civile abitazione****Foligno Via Corso Nuovo n.c. 9**

Il compendio immobiliare composto da appartamento al piano terzo e posto auto di pertinenza al piano primo sotto strada, è parte di un edificio condominiale costruito nei primi anni 60", con ingombro prevalente in direzione est-ovest ed elevato su n. 6 piani fuori terra, per lo più a destinazione residenziale con 12 unità abitative e alcune attività commerciali al piano terra. Il Fabbricato si trova nel Centro storico di Foligno, nelle immediate vicinanze dell'ex Ospedale San Giovanni Battista e



della piazza della Repubblica. Il complesso è stato realizzato con fondazioni su plinti isolati e travi di collegamento, con telai unidirezionali, solai in latero-cemento e copertura a terrazza piana. Le murature perimetrali esterne sono state realizzate a cassetta e con paramento esterno a mattoni facciavista e fasce di intonaco tranne al piano terra rivestite con lastre di marmo. Dalla scala condominiale realizzata con struttura in cemento armato con copertura dei gradini in marmo e dei pianerottoli in lastre di travertino, si accede all'ascensore a funi a servizio di tutti i piani tranne il piano sotto strada che si raggiunge attraverso rampa di scala interna in legno.

L'appartamento al piano terzo, identificato con l'int. 6, è così suddiviso: ingresso, pranzo-soggiorno e zona cucina con terrazzo, ampio corridoio, camera matrimoniale con terrazzo, cameretta e un'altra camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. Presenta affacci sia su Via Corso Nuovo che sul retro dell'edificio con esposizione nei quadranti Nord- Ovest (bagno, cameretta e il soggiorno-pranzo) e Sud-est (le due camere matrimoniale fronte Via Corso Nuovo). Le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione, tranne il bagno che è stato oggetto di ristrutturazione nei primi anni 2000". La copertura del pavimento in elementi in graniglia da 20x20 su tutti i vani principali con battiscopa in marmo incassato nel pavimento. Il bagno con pavimento in ceramica da 40x40 e rivestimento in maiolicato, apparecchi idrosanitari completi con piatto doccia con cabina in acciaio inox e lavandino a mobiletto che risulta essere stato asportato, rubinetterie in acciaio. Gli infissi esterni sono costituiti da finestra in legno con vetro termico e tapparelle in pvc, tranne la finestra del bagno che è in pvc di colore bianco.





Le porte interne sono in legno tamburato di cui una con specchiatura. Il portoncino di ingresso è in legno tamburato a due ante, con sopra luce.

L'impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a metano ed elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico e salvavita.

A completamento dell'appartamento vi è un posto auto posto al piano primo sotto strada con accesso carrabile da Via Gentile da Foligno n. 23 attraverso rampa interna dotata di serranda telecomandata e comune ad altra palazzina. Il posto auto si raggiunge anche dall'interno attraverso il vano scala con rampa di scala in legno. Il piano del garage risulta di forma rettangolare e tutto aperto con solo pilastri intermedi. Il posto auto ha una superficie catastale di mq. 8 e quindi atto ad ospitare una sola autovettura.

#### **CONSISTENZA E SPESE CONDOMINIALI**

**La superficie commerciale al netto delle murature esterne ed interne dell'appartamento è pari a circa 98,41 m<sup>2</sup> e di 4,86 m<sup>2</sup> di terrazzi. Inoltre l'appartamento gode al piano interrato di posto auto di circa 8,00 m<sup>2</sup>.**

Le spese ordinarie di gestione ammontano a circa **1.130,00 annue**;

La morosità che grava sull'immobile è pari ad € **2.370,91** e si riferisce al biennio precedente la stesura della presente relazione.

Ad oggi [REDACTED] un debito di 9.671,06 nei confronti del condominio.

#### **4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica**

Sulle unità immobiliari di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari



presente in atti, aggiornato al 10 giugno 2022 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti ), le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] del 18/06/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario dcl 14/06/2010 numero di repertorio [REDACTED]  
[REDACTED] Sede Foligno (PG)

A favore di [REDACTED] Sede Torino codice fiscale 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo n.156) contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE N** [REDACTED] nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/04/2019 Numero [REDACTED] messo da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO** Sede SPOLETO (PG)

A favore di **CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A.** Sede **PARMA** Codice fiscale 0211353034 [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] del 16/02/2022 nascente da **VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBILE** del 08/01/2022 Numero di reperto [REDACTED] sso da **UFFICIALI GIUDIZIARI SPOLETO** Sede SPOLETO (PG)

A favore di **CONDOMINIO GIACINTI DI VIA GENTILE DA FOLIGNO** 19-VIA CORSO NUOVO 9 Sede **FOLIGNO (PG)** Codice fiscale 91009770545;



contro

- **TRASCRIZIONE** N° [REDACTED] del 10/06/2022 nascente da  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE** del 21/04/2022  
[REDACTED] messo da UFF. GI UD. TRIBUNALE DI  
SPOLETO Sede SPOLETO (PG)

A favore di VALERIE SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale  
10389100966 (Richiedente: VALERIE SPV S.R.L. VIA VITTORIO  
BETTELONI, 2 MILANO) [REDACTED]

### **GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO QUO**

L'immobile oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente  
relazione risulta non occupato e si riscontrano soltanto due armadi come  
mobilio.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello unico per l'edilizia e le  
attività produttive (SUAPE) del comune di Foligno non sono emerse  
concessioni edilizie riguardanti né l'intero fabbricato che l'appartamento  
attenzionato.

L'unica pratica riscontrata riguarda l'intero edificio ed è quella dei lavori di  
riparazione e miglioramento sismico degli edifici danneggiati dal sisma del  
26.09.1997 e successivi, terminati in data 31.10.2000. Con ordinanza del del  
29.11.2020 il Sindaco revoca le precedenti ordinanze di inagibilità, vista la  
comunicazione di fine lavori finalizzata a documentare la raggiunta piena



agibilità dell'edificio. Di fatto il certificato di agibilità-abitabilità originario non è stato ritrovato.

L'immobile, come dichiarato dal proprietario precedente [REDACTED] [REDACTED] l'atto di compra-vendita con cui [REDACTED] attesta che le opere relative alle unità immobiliari sono ante 1967. L'epoca di costruzione ante 1967 si evince anche dalla data dell'elaborato planimetrico, redatto in data 10.08.1963 dal Geometra Maltempi Giancarlo che tra l'altro risponde in modo fedele con la situazione attuale dell'immobile.

## 5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI -VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori del bene immobile oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stesso.

Stante lo scopo il bene sarà valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima. Tale valore, verrà, come vedremo in seguito ragguagliato al valore di stima di beni sottoposti a vendita forzata attraverso un abbattimento percentuale.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.



La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto. Si sono presi a riferimento anche i prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OM) a cura dell'Agenzia del Territorio.

I dati raccolti evidenziano un prezzo degli appartamenti nel centro storico di Foligno all'interno delle mura compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.200 €/m<sup>2</sup> con un andamento delle quotazione stabile.

Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che ***esprime il valore unitario reale attuale di libero mercato per la piena proprietà*** che per brevità di esposizione vengono riportati solo in parte nella presente relazione.

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in conto in particolar modo: dell'epoca di costruzione, della zona centrale in cui è ubicato l'immobile e vicina a tutti i servizi principali, la tipologia delle finiture, l'intervento di miglioramento sismico su l'intero fabbricato e lo stato di manutenzione sia dell'appartamento attenzionato che dell'intero fabbricato.

Per attenuare la distanza di valore tra quello espresso dal libero mercato e quello ottenuto nel mercato delle vendite forzate, è stato applicato un abbattimento di valore del 10%.

L'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del prezzo rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche del fatto che nelle vendite



esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.

Il parametro tecnico usato nella valutazione è stato quello superficie **superficie utile lorda espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e del 50% di quelli confinanti, più la superficie netta delle pertinenze a cui si sono applicati i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

- **Superficie residenziale**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al lordo delle murature;
- **Pertinenze a servizio diretto**, collegate direttamente alla superficie residenziale:
  - **interne**: posto auto al 50% del valore unitario a mq;
  - **esterne**: terrazzi al 30% del valore unitario a mq;

## CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie equivalente, si ottiene il valore di libero mercato dell'immobile per il diritto di piena proprietà.

**Il valore unitario applicato è di Euro 1.050,00/mq** ed è scaturito da analisi eseguite a parte, in base ai criteri riportati nel precedente capitolo.



**superficie commerciale equivalente**

Superf. Interna piano III°	mq	112,47x 100% = mqe	112,47
Superf. terrazzi	mq	4,86 x 30% = mqe	1,46
Superf. posto auto	mq	8,00 x 50% = mqe	4,00
	<b>totale</b>	<b>= mqe</b>	<b>117,93</b>

**Valore dell'immobile**

mqe 117,93 x euro/mqe 1.050,00 = Euro 123.826,50

**Valore di libero mercato**

Euro 123.826,50 – Euro 2.370,91 (la morosità che grava sull'immobile nei confronti del condominio riguardante il biennio 2021-2022) = 121.455,59

**Valore di mercato in vendita coattiva**

Euro 121.455,59 – ( Euro 121.455,59 x 10% ) = Euro 109.310,03

**arrotondato ad Euro 110.000,00 ( diconsi euro centodiecimila )**

## 6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento di stima, la vendita deve avvenire in un **unico lotto**.

### APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

DITTA :



**per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Comune di Foligno – Catasto Fabbricati al Foglio n. 201 PART. N. 924 sub NN. 16 e 43.



## 7. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere come segue ai quesiti posti del S.G.E.:

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e rispondente al diritto di proprietà oggetto di pignoramento;
2. Rispetto gli elaborati planimetrici riportati in Catasto e depositati nel Comune di Foligno lo stato di fatto non presenta irregolarità di rilievo;
3. Non si è trovato il certificato di agibilità-abitabilità originario
4. Lo scrivente dalla data del 16 gennaio 2023 è in possesso delle chiavi dell'appartamento e dall' 08 febbraio 2023 anche di quelle di accesso alla scala condominiale;
5. L'immobile risulta libero;
5. La stima è stata eseguita con procedimento sintetico comparativo;
6. E' stata inviata [redacted] delegato dalla parte debitrice e ai creditori: Condominio Giacinti di via Gentile da Foligno 19 e Valerie spv srl e per essa Phoenix Asset Management spa.

Foligno, 20 febbraio 2023

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis

