TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica Peritale

Rif. numero di ruolo generale 132/2022

BPER Credit Management S.C.p.A., contro [redacted]

****

C.T.U.: Dott. TRABALZA GIORDANO

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

giordano.trabalza@archiworldpec.it

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel. 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

****

1. PREMESSA

Come da incarico conferitomi, in data 31/10/2024 dal dott. Giudice ALBERTO CAPPELLINI, il sottoscritto Dott. TRABALZA GIORDANO, architetto junior libero professionista, iscritto al numero J1805 dell'ordine degli architetti della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all'esecuzione immobiliare R.G.E. 132/2022 del Tribunale ordinario di Spoleto.

In data 08/11/2024 è stata sottoscritta l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

In data 21/11/2024 sono iniziate le operazioni peritali ed ho provveduto a scaricare in fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da **BPER Credit Management S.C.P.A.**, contro [redacted]

In data 05/02/2025 ho effettuato una ricognizione presso gli immobili siti nel Comune di Bevagna in via Clitunno n. 7, censiti al catasto fabbricati al foglio. 37 particella 210 graffata alle particelle 226-903 e particella 904 e al catasto terreni del medesimo comune al foglio 37 particelle 268-210-266-267 previa comunicazione avvenuta tramite posta certificata.

Si allega verbale di sopralluogo completo delle minute di rilievo. **(ALLEGATO_A00)**

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

2. IL 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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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*

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

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. *Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
9. *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;*

10. *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;*
11. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistica comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
12. *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*

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove 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 di Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
14. *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;*
15. *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);*
16. *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;*
17. *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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 l'impianto elettrico, idrico, termico risultano o meno in*

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18. *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 del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

19. *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*
    a. *Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di esso 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;*
    b. *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;*

20. *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al volare stimato dell'intero;*

21. *Nel caso gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".*

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

3. RISOLUZIONE DEL QUESITO

Quesito punto 1

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Quesito punto 2

Il CTU ha acquisito:

- Planimetrie catastali dei beni censiti nel Comune di Bevagna **(ALLEGATO_A01):**
  - Foglio 37 particelle 652 sub. 210-226-903 graffate, piano terra
  - Foglio 37 particelle 652 sub. 904, piano terra
- Planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Bevagna **(ALLEGATO_A02)**:
  - Permesso di costruire n. 17 del 18/06/2015.
- Titolo di provenienza dell'immobile pignorato **(ALLEGATO_A03)**:
  - Atto di scissione del 25/06/2015 ricevuto dal Notaio Novellino Maria Cristina, in Trevi (PG), numero 140/102 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 02/07/2015 ai numeri 2512/2048.

Quesito punto 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

STORIA IPOTECARIA:

A tutto il giorno 08/11/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [redacted], come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [redacted] sede in Bevagna (PG) codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di atto di scissione del 25/06/2015 ricevuto dal Notaio Novellino Maria Cristina, in Trevi (PG), numero 140/102 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

Spoleto in data 02/07/2015 ai numeri 2512/2048, da [redacted] sede in Foligno (PG) codice fiscale [redacted];

b) [redacted] sede in Foligno (PG) codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 25/10/2013 ricevuto dal Notaio Fabi Antonio, in Gualdo Tadino (PG), numero 83381/30495 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 05/11/2013 ai numeri 4548/3183, da Comune di Bevagna sede in Bevagna (PG) codice fiscale 00450620547;

c) [redacted] in Bevagna (PG) codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto del 20/02/1954 ricevuto dal Notaio Antonelli, registrato a Foligno il 25/02/1954 al n. 1367 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 13/04/1954 al n. 1206 di registro particolare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 05/11/2013 ai numeri 4549/503 per Euro 260.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore di Unipol Banca S.p.a. sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Bologna - Piazza Della Costituzione 2, codice fiscale 03719580379 e contro [redacted] sede in Bevagna (PG) codice fiscale [redacted] (grava solo mappali 210, 226 e 903 graffati e 904);

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 08/08/2017 ai numeri 3212/402 per Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 80.000,00 a favore di Unipol Banca S.p.a. sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Bologna - Piazza Della Costituzione 2, codice fiscale 03719580379 e contro [redacted] sede in Bevagna (PG) codice fiscale [redacted] interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società [redacted] sede in Bevagna (PG) codice fiscale

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

[redacted]

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Spoleto in data 08/11/2022 ai numeri 5393/4131 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro [redacted] sopra generalizzata.

Quesito punto 4

In merito ai vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato, si esplicita che l'immobile non è classificato come condominio e conseguentemente non è presente l'amministratore e non risultano vincoli e oneri di natura condominiale.

Quesito punto 5

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito punto 6

Alla data del conferimento dell'incarico in riferimento all'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, si rimanda alle formalità pregiudizievoli elencate nel punto 3 della presente.

Quesito punto 7

Gli immobili oggetto di valutazione, siti nel Comune di Bevagna (PG), Via Clitunno n. 7 sono censiti al catasto fabbricati al foglio 37 particelle 210-226-903 graffate e particella 904 oltre alle particelle censite al Catasto Terreni al foglio 37 part.lle 268-210-266-267. Essi risultano di proprietà per intero della [redacted], con sede in Bevagna in via [redacted], in persona del suo legale rappresentante pro tempore s[redacted]

Il complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati si trova alle porte del centro storico del comune di Bevagna, adiacente al fiume Clitunno, facilmente accessibile dalla via pubblica e vicino ai principali servizi. Il compendio immobiliare si presenta in buono stato conservativo ed è stato oggetto di interventi autorizzati con Permesso di Costruire n. 17 del 18/05/2015, che però non sono stati totalmente completati.

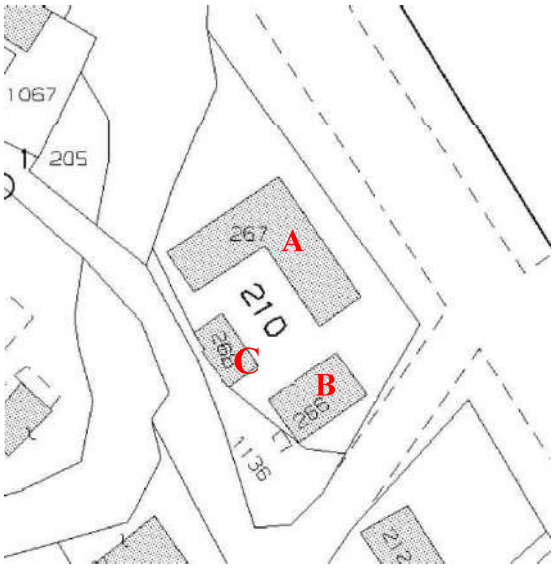
Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

È composto da tre edifici, precedentemente utilizzati per la macellazione di bestiame, a cui si accede tramite una corte privata comune (Fg. 37 Part. 210) recintata con rete metallica e paletti in ferro zincato, dotata di due ingressi carrabili in ferro. Tale area esterna presenta superfici con pavimentazione in cemento grezzo e parti con tappeto erboso con alberature. E' presente una pesa di cui non si conosce lo stato di conservazione e dei muretti con struttura portante in muratura di pietra e mattoni.

Tutti gli edifici presentano una struttura portante in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata con colori della gamma delle terre, infissi in parte risalenti all'epoca di costruzione in ferro verniciato e parzialmente manutentati e in parte di nuova fattura in alluminio e vetro termico, manto di copertura in tegole, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata.

Di seguito si riporta uno stralcio della Vax catastale con indicazione degli immobili identificati con le lettere A-B-C in continuità con quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo.



Gli edifici A e B hanno una copertura a volta mentre l'edificio C ha una copertura a due falde del tipo a capanna.

Su procede ora ad una descrizione sintetica delle caratteristiche interne dei fabbricati.

EDIFICIO A:

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

L'edificio A ha una pianta a L e si sviluppa su un unico livello al piano terra e, come da progetto, è costituito da due ampi locali destinati a locale commerciale, una sala degustazione, una cucina, due servizi igienici. Internamente si presenta parzialmente rinnovato nelle finiture con parte di nuova pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in monocottura ed in parte con pavimentazione dell'epoca di costruzione in marmittoni in cemento a mosaico. L'intonaco interno risulta in parte ammalorato ed in parte di nuova realizzazione. I locali bagni sono stati rifiniti con tinteggiatura tipo resina. Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione se pur con dei lavori da ultimare. Il mantenimento di alcuni elementi caratterizzanti dell'edificio dell'epoca (parte della pavimentazione originale, guidovia aerea in metallo per lo spostamento delle carcasse di animali) evidenzia la scelta architettonica conservativa della proprietà. L'edificio caratterizzato dalla presenza di alcuni locali controsoffittati ed altri con solaio di copertura a vista sviluppa un'altezza interna variabile compresa tra circa 3,33m e circa 3,78m per i locali controsoffittati e un'altezza compresa tra i circa 4,50m e i 6.30m per i locali con copertura a vista.

EDIFICIO B:

L'edificio B, a pianta rettangolare, da destinarsi a locale commerciale e ufficio si trova al piano terra ed è attualmente caratterizzato da un unico locale a seguito degli interventi di demolizione delle fondellature e delle murature interne. Il locale si presenta ancora con le parziali macerie delle demolizioni e privo di finiture, di impianti e dei divisori previsti nello stato di progetto a causa della mancata ultimazione dei lavori. Gli infissi sono in ferro verniciato di vecchia fattura parzialmente manutentati. Allo stato dei luoghi sviluppa un'altezza interna minima pari a circa 3.53m e un'altezza massima pari a circa 4.80 m. Si evidenzia che tali misure sono state rilevate in sito su una quota massetto non definitiva in quanto in fase di rifacimento.

EDIFICIO C:

L'edificio C si presenta anch'esso in pianta rettangolare e si articola su un unico livello al piano rialzato; è accessibile da una porta che si affaccia sulla via pubblica e da una porta che dà sulla corte comune privata; è costituito da un ampio locale commerciale e un bagno non presente nell'elaborato di progetto completo di sanitari. Si presenta in buono stato manutentivo con

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

murature interne in mattoni facciavista, solaio di copertura a vista con profilati metallici e pannelli lignei, pavimentazione in getto di cemento e infissi in alluminio di nuova fattura con vetri termici. Sviluppa un'altezza interna minima pari a circa 3.20m e un'altezza massima pari a circa 4.30 m.

I fabbricati sopra descritti non sono costituiti in condominio e conseguentemente non sono presenti millesimi condominiali.

Per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica. (**ALLEGATO_A04**).

Gli immobili sviluppano una superficie commerciale pari a 451,15 mq, determinata sula base delle quote degli elaborati grafici agli atti del comune di Bevagna e calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino Immobiliare". Per il calcolo è stata considerata la superficie utile calpestabile, maggiorata delle murature interne e perimetrali.
Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di perizia:

PIANO	*DESTINAZIONE*	*MQ LORDI*	*COEFF. DI RAGGUGLIO*	*TOTALE mq*
EDIFICIO A	Locale commerciale	285,80	100%	**285,80**
EDIFICIO B	Locale commerciale	105,60	100%	**105,60**
EDIFICIO C	Locale commerciale	*59,75*	100%	***59,75***
			TOTALE	451,15

Le corte esterna censita al foglio 37 particelle 210, classificata come ente urbano sviluppa una superfice pari a 901 mq come desunto dalla visura catastale.

I dati catastali dei beni oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella seguente:

Fg	P.lla	Sub.	Catasto	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo		Proprietà	Quota
37	210 226 903		Fabbricati	D8				1620,0 €	Via Clitunno n. 7 PT	Bevagna	[redacted]	1/1

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

37	904		Fabbricati	A/4	3	4,5 VANI	60 mq	220,79 €	Via Clitunno n. 7 PT	Bevagna	[redacted]	1/1

Fg	P.lla	Catasto	Qualità / Classe	Sup. mq	Reddito	Indirizzo		Proprietà	Quota
37	210	TERRENI	ENTE URBANO	09 01		Via Clitunno n. 7	Bevagna	[redacted]	1/1

Si allegano le visure catastali. **(ALLEGATO_A05).**

Quesito punto 8

I beni oggetto di perizia non sono interclusi e sono liberamente accessibili.

Quesito punto 9

Si certifica la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito punto 10

Le planimetrie catastali degli immobili censiti al Catasto Urbano del Comune di Bevagna, Foglio 37 particelle 210-226-903 graffate e particella 904, non corrispondono allo stato attuale dei luoghi in quanto per l'ultimo intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 17 del 18/05/2015, non è mai stata depositata in Comune la comunicazione di fine lavori e gli interventi non sono ancora stati completamente ultimati. Di conseguenza, le planimetrie catastali non sono state aggiornate. A completamento dei lavori edili e alla contestuale richiesta di agibilità sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale. **(ALLEGATO_A01)**.

Quesito punto 11

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, come riportato nell'elaborato del Piano di Fabbricazione del Comune di Bevagna, ricadono nella seguente zona:

- Tavola programma di Fabbricazione (AU.5):

  - zona **A3** "zone di valore ambientale". **(ALLEGATO_A06)**

Inoltre, per completezza, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

- Tavola di pericolosità e rischio idraulico del Consorzio della Bonificazione Umbra:

  - fascia B

- Tavola componenti paesaggistiche (AU.3):

  - beni paesaggistici tutelati per legge - aree sottoposte a tutela art.146 D.lgs. 490/99
  - Beni paesaggistici tutelati per decreto - vincolo 104 (capoluogo e dintorni) - L. 1497/39 DGR 3978/1988

- Tavola componenti culturali storico archeologiche (AU.4):

  - Fascia di tutela della via Flaminia e delle relative diramazioni
  - Tracciati storici

- Tavola Studio aree archeologiche:

  - Aree di interesse archeologico accertato o indiziato.

Quesito punto 12

Il complesso immobiliare si trova a ridosso del centro storico del comune di Bevagna ed è composto da tre edifici, originariamente destinati a mattatoio, costruiti prima dell'adozione dello strumento urbanistico comunale e conseguentemente risulta legittimo.

Recentemente, gli immobili sono stati oggetto di interventi autorizzati con il Permesso di Costruire n. 17 del 18/06/2015. I lavori sono stati eseguiti solo parzialmente e conseguentemente non è stata inviata al comune la comunicazione di fine lavori e non è presente il certificato di agibilità.

Da un controllo visivo e da un rilievo a campione, si può affermare che gli immobili hanno uno sviluppo plano-volumetrico conforme al precedente edilizio.

Lo stato dei luoghi rispetto al titolo abilitativo è il presente:

- Edificio A: rispetto al progetto approvato, non sono ancora state realizzate delle fondellature nei locali destinati a bagno/antibagno.
- Edificio B: sono state eseguite le opere esterne. Internamente presenta la totale mancanza delle fondellature riportate nel titolo abilitativo a causa dell'incompleto stato di avanzamento dei lavori.

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

- Edificio C: gli interventi risultano completi ma è stato realizzato un bagno in difformità al progetto assentito. Inoltre, a livello planimetrico l'ingombro del manufatto presenta quote esterne maggiori a quelle riportate nel precedente edilizio. Tale difformità è riconducibile alla realizzazione di un cappotto di coibentazione esterno.

Tali lievi difformità sono facilmente sanabili e/o eventualmente rimovibili anche alla luce dello stato dei luoghi e alla necessità di completamento delle lavorazioni e dell'iter autorizzativo.

Quesito punto 13

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non risultano essere occupati da terzi. Non sono presenti contratti di affitto o locazione come riportato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in allegato. **(ALLEGATO_A07)**:

Quesito punto 14

Si trasmette in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio demografico del C[redacted] (PG) del[redacted] quale rappresentante legale della società [redacted] proprietaria degli immobili sottoposti a pignoramento.

Dall'estratto risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. **(ALLEGATO_A08)**

Quesito punto 15

L'immobile oggetto di esecuzione non *è* occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito punto 16

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto per i vari manufatti è stato rilevato attraverso la sola analisi visiva. Visto lo stato dei luoghi e la mancanza di utenze attive non è stato possibile effettuare prove per verificare il corretto funzionamento degli impianti. Il C.T.U. non dispone di certificati di conformità degli stessi poiché non reperiti in Comune a seguito dell'accesso agli atti né in possesso della proprietà, in considerazione anche del fatto che i lavori non sono stati conclusi.

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

EDIFICIO A

In merito all'edificio identificato con la lettera A si procede ad una sintetica descrizione delle opere impiantistiche e nello specifico:

- ***Impianto elettrico*** caratterizzato da nuovo impianto sottotraccia per i locali di servizio (Bagni e cucina) e fuori traccia con canalina rigida e scatole di derivazione in acciaio nei locali principali. Sono altresì presenti apparecchi di illuminazione a luce diretta e luci di emergenza.
- ***Impianto idrico*** caratterizzato da nuovi servizi igienici completi di sanitari e rubinetterie, adduzione di acqua calda e fredda con relativi scarichi a servizio. Il locale cucina presenta le medesime caratteristiche essendo completo di adduzione acqua e scarichi.
- ***Impianto termico*** caratterizzato dalla presenza di una caldaia a gas e da un impianto di distribuzione dell'aria con un plenum in metallo incassato nel controsoffitto ed una distribuzione aria realizzata con cotto circolare rigido microforato in lamiera. Tale impianto risulta a vista ed appeso al soffitto. Sono presenti, inoltre, alcuni split per il condizionamento di alcuni ambienti e termostati ambiente.

Gli impianti, fermo restando quanto indicato sopra sono di recente fattura e non presentano evidenti mancanze e/o manomissioni.

EDIFICO B

In merito all'edificio identificato con la lettera B si precisa che allo stato dei luoghi non sono presenti impianti anche alla luce dell'attuale stato dei lavori e delle sole opere di demolizione eseguite.

EDIFICIO C

In merito all'edificio identificato con la lettera C si procede ad una sintetica descrizione delle opere impiantistiche e nello specifico:

- ***Impianto elettrico*** caratterizzato da nuovo impianto sottotraccia per il locale bagno e fuori traccia con canalina rigida e scatole di derivazione in acciaio nel locale principale. Sono altresì presenti apparecchi di illuminazione a luce diretta e luci di emergenza.

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

- ***Impianto idrico*** caratterizzato da nuovo servizio igienico completo di sanitari e rubinetteria, adduzione di acqua calda e fredda con relativi scarichi a servizio.
- ***Impianto termico*** caratterizzato dalla presenza di una macchina esterna condizionante, un termoconvettore e da una serie di macchine interne di distribuzione aria accatastati all'interno del locale e non installate.

Gli impianti, fermo restando quanto indicato sopra sono di recente fattura e non presentano evidenti mancanze e/o manomissioni.

Quesito punto 17

Alla luce della conformazione del compendio immobiliare si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto in quanto un eventuale suddivisione, a parere dello scrivente, renderebbe il bene meno appetibile sul mercato andando a snaturare il complesso originario.

Quesito punto 18

Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare in una libera contrattazione; pertanto, il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: *"….. beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simili"*. Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia, spesso la trasparenza dei prezzi non esiste, in quanto è consuetudine dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione nelle condizioni ordinarie, considerando tutto quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale, ed al grado di conservazione degli immobili. Il valore di mercato di seguito esposto tiene conto dello stato d'avanzamento dei lavori edili e della corte comune ai vari fabbricati di cui al foglio 37 particella 210 del Catasto terreni.

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

- Edificio A €/mq 800,00
- Edificio B €/mq 450,00
- Edificio C €/mq 900,00

VALORE VENALE:

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva:

- Edificio A €/mq 800,00 x 285,80 mq = 228.640,00 €
- Edificio B €/mq 450,00 x 105,60 mq = 47.520,00 €
- Edificio C €/mq 900,00 x 59,75 mq = 53.775,00 €

Il valore venale complessivo del bene ammonta quindi ad € 329.935,00 (trecentoventinovemilanovecentotrentacinque/00 euro).

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per le unità immobiliari in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in **280.000,00 € (duecentoottantamila/00 euro)**.

Quesito punto 19

L'immobile non risulta essere pignorato pro-quota parte.

Quesito punto 20

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene e conseguentemente non è relativo né alla nuda proprietà né al diritto di usufrutto.

Quesito punto 21

Il bene oggetto di esecuzione non è abusivo come meglio specificato al punto 11 della presente.

Foligno, lì 15/04/2025

Il CTU

Dott. Trabalza Giordano

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior
Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG
C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548
Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Firmato Da: GIORDANO TRABALZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4336b6a3761dd766c57b6b589cde972d