

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 89/2019

Esecuzione promossa da :

INTESA SAN PAOLO SPA E PER ESSA INTRUM ITALY SPA

Contro

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PERIZIA TECNICA**

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. Marco Scatolini



Sommario generale

Quesito	Pag. 3
Operazioni peritali	Pag. 7
<u>LOTTO A: Beni posti nel Comune di Foligno, Via Mancinelli n. 39/A</u>	Pag. 8
Capitolo 1: VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.	Pag. 8
Capitolo 2: ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI	Pag. 8
Capitolo 3: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 3.1. Iscrizioni 3.2. Trascrizioni	Pag. 8
Capitolo 4: VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Pag. 11
Capitolo 5: ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI	Pag. 11
Capitolo 6: FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Pag. 11
Capitolo 7: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI 7.1 Calcolo delle superfici 7.2 Caratteristiche estrinseche 7.3 Esposizione e manutenzione 7.4 Caratteristiche generali del fabbricato e interne delle unità immobiliari	Pag. 12
Capitolo 8: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 16
Capitolo 9: SITUAZIONE CATASTALE	Pag. 17
Capitolo 10: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	Pag. 17
Capitolo 11: ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 19
Capitolo 12: STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'	Pag. 19
Capitolo 13: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA'	Pag. 20
Capitolo 14: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 20
Capitolo 15: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	Pag. 20
Capitolo 16: EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 20
Capitolo 17: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17.1 Criteri di stima 17.2 Misurazioni delle consistenze 17.3 Fonti di informazione 17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	Pag. 20



17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima	
Capitolo 18: IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA	Pag. 23
Capitolo 19: PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO	Pag. 23
Capitolo 20: IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE	Pag. 23
<u>LOTTO B: Beni posti nel Comune di Foligno, Fraz. Volperino Località Montarone</u>	
Capitolo 1: VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.	Pag. 24
Capitolo 2: ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI	Pag. 24
Capitolo 3: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Pag. 25
3.1. Iscrizioni	
3.2. Trascrizioni	
Capitolo 4: VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Pag. 27
Capitolo 5: ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI	Pag. 27
Capitolo 6: FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Pag. 27
Capitolo 7: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	Pag. 27
7.1 Calcolo delle superfici	
7.2 Caratteristiche estrinseche	
7.3 Esposizione e manutenzione	
7.4 Caratteristiche generali del fabbricato e interne delle unità immobiliari	
Capitolo 8: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 31
Capitolo 9: SITUAZIONE CATASTALE	Pag. 32
Capitolo 10: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	Pag. 33
Capitolo 11: ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 33
Capitolo 12: STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'	Pag. 34
Capitolo 13: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA'	Pag. 34
Capitolo 14: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 34
Capitolo 15: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	Pag. 34
Capitolo 16: EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 34
Capitolo 17: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Pag. 35
17.1 Criteri di stima	
17.2 Misurazioni delle consistenze	
17.3 Fonti di informazione	
17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	
17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima	
Capitolo 18: IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA	Pag. 37
Capitolo 19: PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO	Pag. 38
Capitolo 20: IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE	Pag. 38
Capitolo 21: CONCLUSIONI	Pag. 38
Capitolo 22: ALLEGATI	Pag. 38



Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Simone Salcerini,

Con proprio provvedimento del 02 febbraio 2021 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con invito a comparire all'udienza del 25 febbraio 2021 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento telematico di rito, e veniva incaricato allo svolgimento di una perizia di stima per la pratica di cui al R.G.E n. 89/2019, promossa da INTESA SAN PAOLO SPA E PER ESSA INTRUM ITALY SPA contro SANTARELLI MARCO, ricevendo il seguente

QUESITO

1. l'esperto verifichi, 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);
2. l'esperto 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. l'esperto 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. l'esperto accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c);
5. l'esperto rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
6. l'esperto 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. l'esperto, 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, 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. l'esperto 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. l'esperto 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. l'esperto indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11. l'esperto 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. l'esperto 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 d'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, o 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. l'esperto allegghi, 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 degli immobili pignorati (nel caso 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. l'esperto, 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. l'esperto 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. l'esperto 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 del 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 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. l'esperto 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 e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra mercato libero e vendite coattive;

18. l'esperto dica 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 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. l'esperto 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.



OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha provveduto, dopo opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, alla verifica sommaria della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sul lotto oggetto di esecuzione, e ha acquisito in Catasto le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico ivi presenti dei beni pignorati.

Successivamente comunicava alla parte eseguita di voler procedere al necessario sopralluogo tramite raccomandata A/R, ed il sottoscritto CTU si recava nei luoghi oggetto di esecuzione in data 11 maggio 2021. In tale occasione alla presenza della parte eseguita veniva effettuato il rilievo del LOTTO A.

In tale sede veniva informato dell'impossibilità di accesso a quello che nella presente perizia verrà indicato come LOTTO B, per i beni situati nella frazione di Volperino, e senza la presenza della parte eseguita si recava sul posto in data 03 giugno 2021 ed acquisiva la documentazione fotografica.

Successivamente presso l'ufficio urbanistica di Foligno, veniva richiesto l'accesso agli atti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, presso gli uffici del settore Urbanistica e direttamente dal debitore si veniva in possesso del Certificato di destinazione urbanistica dei Terreni. Successivamente per dei chiarimenti in merito alla situazione urbanistica, e a causa dell'emergenza Covid, è stato possibile effettuare l'accesso solamente di recente.

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Foligno, è stato acquisito il certificato di estratto di matrimonio della parte eseguita.

Sono stati poi acquistati i titoli di provenienza dei rispettivi lotti.

A seguito poi di problemi personali, la perizia è stata temporaneamente sospesa e recentemente ripresa acquisendo i documenti urbanistici.

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto è stata poi effettuata una visura ipotecaria di aggiornamento a nome della parte eseguita.

Dati i beni della perizia consistenti in un'abitazione con garage e aree di corte sito in Via Mancinelli nella zona semiperiferica del Comune di Foligno, e un'unità immobiliare di un fabbricato con corti antistanti sito in Fraz. Volperino, si procede alla stesura della perizia, dividendo da subito i beni in due lotti.



LOTTO A:

Beni posti nel Comune di Foligno, Via Mancinelli n. 39/A

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la corretta documentazione presente nel fascicolo e sulla scorta della certificazione notarile ha eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto una verifica della stessa, sui beni oggetto di esecuzione (*Allegati 7.1-7.2 - Visura ipotecaria aggiornata con certificazione notarile*).

2. ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i titoli non depositati nel fascicolo.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, ha effettuato le visure catastali aggiornate (*Allegato 1.1 - Visura catastale*), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni del lotto oggetto di esecuzione (*Allegato 3 – Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico abitazione Via Mancinelli*), l'estratto di mappa della zona (*Allegato 2 – Estratto di mappa*)

Presso il settore urbanistica del Comune di Foligno, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Allegati 8.1-8.2-8.3 Documentazione urbanistica*).

Ha quindi acquisito direttamente dall'esecutato l'atto di provenienza con cui la parte eseguita è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 5 - Atto di provenienza notaio Napolitano Luigi Rep. 26973 del 23.08.2005*).

Infine presso l'ufficio dello stato del Comune di Foligno ha acquisito l'estratto per riassunto di matrimonio di una parte eseguita, come meglio indicato al capitolo 13 (*Allegato 9 - Estratto riassunto matrimonio*).

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (Allegati 7.1-7.2 Visure ipotecarie aggiornate a nome di sulle particelle interessate dall'esecuzione con certificazione notarile) si predispone l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di esecuzione del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio.



3.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria (Mutuo): Registro generale 28508 Registro particolare 6902 del 26/08/2005 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di “UNIPOL BANCA S.P.A” con sede in Bologna per un importo di € 270.000,00 in garanzia di capitale di € 540.000,00 in virtù di atto notarile pubblico Notaio Napolitano Luigi di Foligno del 23/08/2005 Rep. 26974.

Il gravame si riferisce, alla quota di 1/2 ciascuno dei signori _____ e _____ sulla proprietà dei beni oggetto del lotto, distinti al Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844.

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 24646 Registro particolare 3418 del 01/12/2014 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 15/07/2014 Rep. 1372, a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa” con sede in Spello, a carico del Sig. _____ nato a _____ il / / a fronte di decreto ingiuntivo di € 240.975,38 ed ipoteca di complessivi € 300.000,00.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 25596 Registro particolare 3951 del 12/10/2017 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 19/06/2017 Rep. 435, a favore della “Intesa San Paolo S.p.a.” con sede in Torino, a carico del Sig. _____ nato a _____ il _____ a fronte di decreto ingiuntivo di € 79.320,36 ed ipoteca di complessivi € 100.000,00.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

3.2 Trascrizioni:*

Atto di costituzione di fondo patrimoniale: Atto notarile pubblico di “costituzione di fondo patrimoniale” stipulato dal Notaio Luigi Napolitano il 19/10/2005 Rep. 27206/10198, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 21146 e Registro Generale n. 37233 avvenuta il 08/11/2015 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, con cui i signori _____ e _____, proprietari per 1/2 ciascuno costituiscono un fondo patrimoniale destinato ai bisogni della famiglia su dei beni oggetto del lotto posti nel Comune di Foligno e distinti al C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845.

Atto di compravendita (atto di provenienza) : Atto notarile pubblico di “compravendita” stipulato dal Notaio Luigi Napolitano il 23/08/2005 Rep. 26973/10110, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 16175 e Registro Generale n. 28502 avvenuta il 26/08/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, con cui i Signori _____ e _____ acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dai Signori _____ e _____, i beni posti nel Comune di Foligno e distinti al C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845, con le seguenti servitù:



- Servitù di distanza costituita con atto del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 16/11/2001 Rep. 30434, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 18593 avvenuta il 12/12/2001 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia;
- Servitù di attingimento acqua e di accesso n. 16220 del 12/08/2005 costituita con atto del notaio Maria Luigia Fino di Foligno del 01/08/2005 Rep. 231106

Verbale di pignoramento immobili: Emesso da Tribunale di Spoleto il 24/10/2017, Rep. 1092 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 28532 e al Registro particolare n. 20024 il 15/11/2017 a favore “Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa” con sede in Spello, contro il Signor _____ nato a _____ il _____.
Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Tale verbale è stato oggetto di rettifica trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 11402 e al Registro particolare n. 8198 il 20/04/2022 in quanto come si legge nella nota allegata (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 15*) era stato erroneamente indicato il mappale 1884 anziché il 1844.

Verbale di pignoramento immobili: Emesso da Tribunale di Spoleto il 10/05/2019, Rep. 510 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 15388 e al Registro particolare n. 10087 il 24/06/2019 a favore “Intesa San Paolo S.p.a” con sede in Torino, contro il Signor _____ nato a _____ il _____.
Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Verbale di pignoramento immobili: Emesso da Tribunale di Spoleto il 25/03/2022, Rep. 250 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 12028 e al Registro particolare n. 8649 il 27/04/2022 a favore “Bper Banca S.p.a” con sede in Modena, contro il Signor _____ nato a _____ il _____ e la Signora _____ nata a _____ il _____.
Il gravame si riferisce alle quote di proprietà dei Sig.ri _____ e _____ e _____ quindi per l’intera proprietà sui beni oggetto del lotto distinti al C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844. (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 16*)

Domanda Giudiziale: Registro generale 17897 Registro particolare 12750 del 17/06/2022 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 29/04/2022 Rep. 1381, in cui veniva sciolta la comunione relativamente agli immobili , disponendo conseguentemente la divisione di tali beni immobili in ragione delle rispettive quote di proprietà

La domanda si riferisce, tra l’altro, alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237). (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 17*)



4. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza della parte esecutata, è stato accertato che i vincoli dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono quelli relativi ai millesimi di proprietà e riguardano le parti comuni (la rampa di accesso al garage distinta alla particella 1845) e strutturali.

Sul fabbricato non ci sono altri vincoli o oneri di natura condominiale, né si sono rilevate spese insolute.

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI

Sui beni oggetto di esecuzione non risultano esserci diritti demaniali o usi civici, ad eccezione della Servitù di attingimento acqua e di accesso n. 16220 del 12/08/2005 costituita con atto del notaio Maria Luigia Fino di Foligno del 01/08/2005 Rep. 231106.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (da rivedere)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Atti di asservimento urbanistico



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso di un edificio bifamiliare e si trova nel Comune di Foligno, Via Antonio Mancinelli n. 39/a, raggiungibile dalla SS3 situata a poca distanza. Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale con corti interne private, e rampa comune per l'accesso al garage, censito al catasto urbano come abitazione e garage, con ingressi al piano terra dalla corte privata oggetto anch'essa di esecuzione.

Nella documentazione fotografica allegata sono visibili gli accessi e l'occupazione della stessa corte (Allegato n.6 – Documentazione Fotografica Foto dalla n. 1 alla n. 6).

Descrizione unità immobiliari ad uso abitazione e garage (piano seminterrato-terra-primo): Come si evince dalle planimetrie rilevate (Allegato 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma) e dalla documentazione fotografica (Allegato n.6 – Documentazione fotografica), le unità si sviluppano su tre livelli, con ingresso principale su Via Mancinelli, attraverso la corte privata, e con accesso pedonale e carrabile (attraverso rampa comune) al garage che si trova al piano seminterrato.

I vari livelli sono collegati internamente da una scala centrale.

Piano Seminterrato: E' composto come detto da un ingresso carrabile sul locale garage, e da un altro locale principale ad uso fondo con annesso wc.

Piano Terra: Ha l'ingresso principale dalla corte privata interna e si sviluppa intorno alla scala centrale con i locali principali ad uso soggiorno e cucina, con bagno di servizio (zona giorno)

Piano Primo: Si ha accesso dalla scala interna e dal disimpegno centrale da cui si ha accesso a 3 camere, di cui due con terrazzo, un wc interno ad una camera, ed un bagno con accesso al terrazzo che si affaccia sul prospetto d'ingresso dell'abitazione.

7.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna, con l'ausilio delle planimetrie rilevate (Allegato 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma)

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 17.4.

A) Piano Seminterrato – GARAGE e Fondi abitazione - Superficie lorda Mq. 79,60 (h media 2,45)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
1 - Garage	36,20	30,20	2,45	0,5	18,10
2 - Wc	4,10	3,25	2,45	0,25	1,02
3 - Disimpegno	1,95	1,60	2,45	0,25	0,49
4 - Fondo	37,35	30,95	2,45	0,25	9,34
Totale Sup.	79,60 mq	66,00 mq		Totale Sup. Par	28,95 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					
*la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					



A) Piano Terra – Abitazione - Superficie lorda Mq. 77,70 (h media 2,70)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
5 - Ingresso	5,40	3,75	2,70	1	5,40
6 - Cucina	18,05	15,30	2,70	1	18,05
7 - Soggiorno	38,80	33,35	2,70	1	38,80
8 - Ripostiglio	1,40	1,00	2,70	1	1,40
9 - Wc	6,85	5,15	2,70	1	6,85
10 – Vano scale	5,50	5,50		1	5,50
11 - Disimpegno	1,70	1,55	2,70	1	1,70
Totale Sup.	77,70 mq	65,60 mq		Totale Sup. Par	77,70 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm *la muratura a confine è misurata al lordo per la metà *il vano scala è conteggiato in questo piano e compreso nella superficie lorda generale					

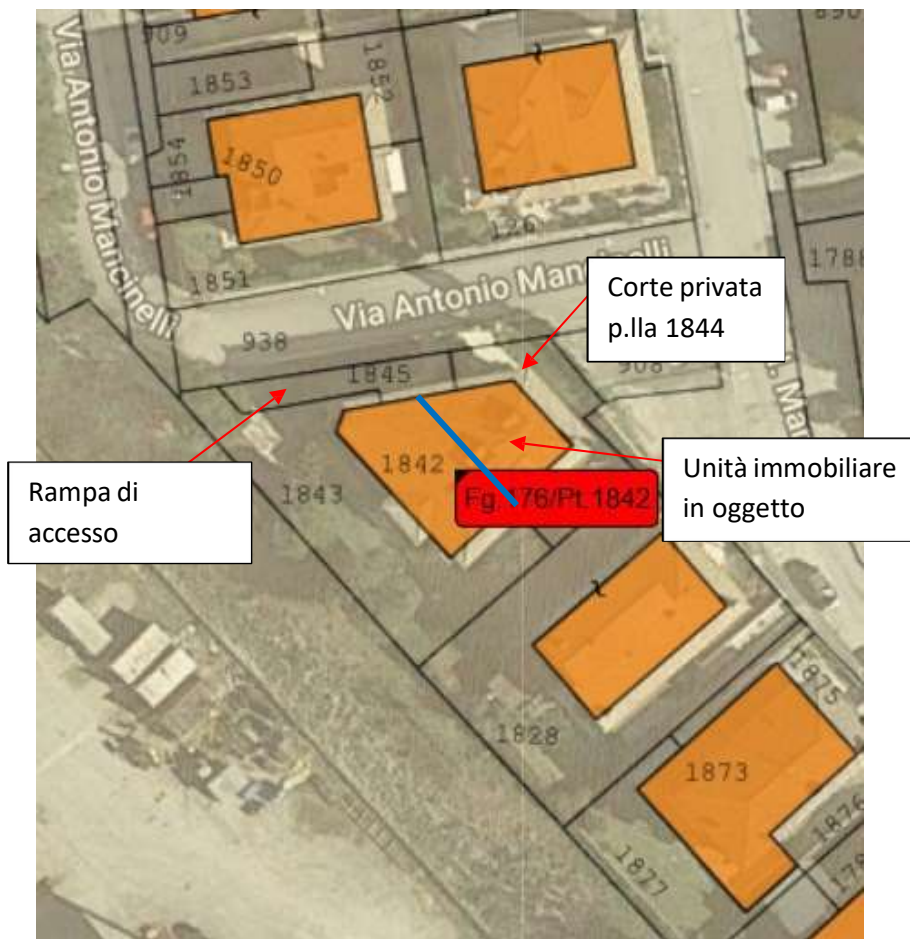
A) Piano Primo – Abitazione - Superficie lorda Mq. 72,55 (h media 2,70)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
12 - Disimpegno	7,50	7,10	2,70	1	7,50
13 - Bagno	11,20	7,95	2,70	1	11,20
14 - Ripostiglio	2,05	1,50	2,70	1	2,05
15 - Wc	6,60	5,35	2,70	1	6,60
16 - Camera	17,20	14,75	2,70	1	17,20
17 - Camera	16,05	12,95	2,70	1	16,05
18 - Camera	11,95	8,95	2,70	1	11,95
Totale Sup.	72,55 mq	58,55 mq		Totale Sup. Par	72,55 mq
19 - Terrazzo	3,80	3,80		0,2	0,76
20 - Terrazzo	10,05	10,05		0,2	2,01
	13,85 mq				2,77 Mq
Totale sup. par.					
Totale superficie complessiva Abitazione+garage PIANI SEMINTERRATO – TERRA -PRIMO PARAMETRATA = 181,97 mq (243,70 lorda)					
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm *la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					



7.2 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano in Via Antonio Mancinelli n.39/A, nel Comune di Foligno, in posizione semiperiferica dal centro storico di Foligno, posto a circa 500 metri.

Schema grafico lotto :



Caratteristiche zona: La zona su cui sorge il fabbricato è situata nella parte semiperiferica a poca distanza dal centro storico del Comune di Foligno, ed è una zona di lottizzazione definitiva tra gli anni '90 e 2000.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, e come descritto al capitolo precedente l'ingresso è situato su Via Antonio Mancinelli.

Confini: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare. Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto è posto in adiacenza ad altra proprietà intestata ai signori _____, con rampa comune di accesso ai garage (particella 1845) e corte private interne come da schema. All'esterno confina con via Mancinelli e via Mancini.

Principali collegamenti pubblici: La località è servita dai mezzi pubblici del Comune di Foligno.

Principali servizi offerti dalla zona: Nella località ci sono banche ed uffici postali, bar e farmacie, posti a poca distanza.



7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: L'unità immobiliare in oggetto, sorge all'interno della corte privata e si affaccia sul su tale area, e sulle strade di accesso di Via Mancinelli e Via Mancini. Di conseguenza non si segnalano particolari visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Da accertamenti urbanistici il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 2000. Esternamente si presenta interamente tinteggiato e non si segnalano particolari criticità. Di conseguenza le condizioni di manutenzione sono buone/ottime.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARI

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano uno stato di conservazione tra il buono e l'ottimo.

7.4.1 Caratteristiche strutturali

Solaio di copertura: Il solaio di copertura è c.a., con isolante e guaina;

Strutture verticali: Struttura in c.a.;

Copertura: manto in coppi;

Opere di finitura esterne: Le tre facciate che si affacciano sulla zona prospiciente la corte privata di proprietà sono interamente tinteggiate; i canali di gronda e pluviali sono in rame.

7.4.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni: infissi in legno, porte interne in legno a doppio vetro camera;

Tramezzature interne: Tramezzi con laterizi forati a sei fori posti in taglio;

Pavimentazione: pavimentazione in cotto al piano primo sottostrada, in maiolicatura al piano terra e al bagno principale del primo piano e in parquet al piano primo;

Rivestimenti: I rivestimenti dei bagni e della cucina sono realizzati in maioliche;

Porte d'ingresso: Infissi in legno con vetro;

Pareti esterne: Murature in c.a, tinteggiata;



8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 15.05.2019 il lotto formato è composto da “*diritti di proprietà di per 1/2 al catasto fabbricati del Comune di Foligno:*

Catasto urbano:

- Foglio 221 particella 1842 subalterno 11, categoria C/6, P. S1, mq 33 e particella 1842 subalterno 12, categoria A/7, P.T-1-S1, vani 10;

Beni Comuni:

- Foglio 221 particella 1844, P.T ente comune;
- Foglio 221 particella 1845, P. S1-T, ente comune;
(particelle, che al catasto Terreni, sono distinte al Foglio 176 part. 1844-1845)

I dati segnalati nell'atto di pignoramento attualmente sono corrispondenti con le attuali visure catastali. Si riporta la visura catastale del compendio pignorato con l'ausilio degli allegati (*Allegato 1 – Visura catastale attuale*).

Ricapitolando, per una migliore definizione dei beni del lotto formato oggetto del pignoramento, con l'ausilio della “visura” in allegato di cui sopra, si può sintetizzare che **i beni del lotto oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà di 1/2 del Sig. _____, di un'unità immobiliare ad uso abitativo ed un garage al catasto urbano con un bene esclusivo e un bene comune,** e distinti catastalmente nel modo seguente:

Catasto urbano:

Let. *	Fg.	P.IIa	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
A	221	1842	11	Via A.Mancinelli 39/A	C/6	8	33 Mq	€ 68,17
A	221	1842	12	Via A.Mancinelli 39/A	A/7	3	10 vani	€ 1.162,03
A	221	1844		Via A.Mancinelli 39/A	Area urbana esclusiva di 141 mq			
A	221	1845		Via A.Mancinelli 39/A	Area urbana (BCNC di 72 mq)			

*il numero di lettera verrà ripreso ai fini della stima ai paragrafi 7.1 e 17.4



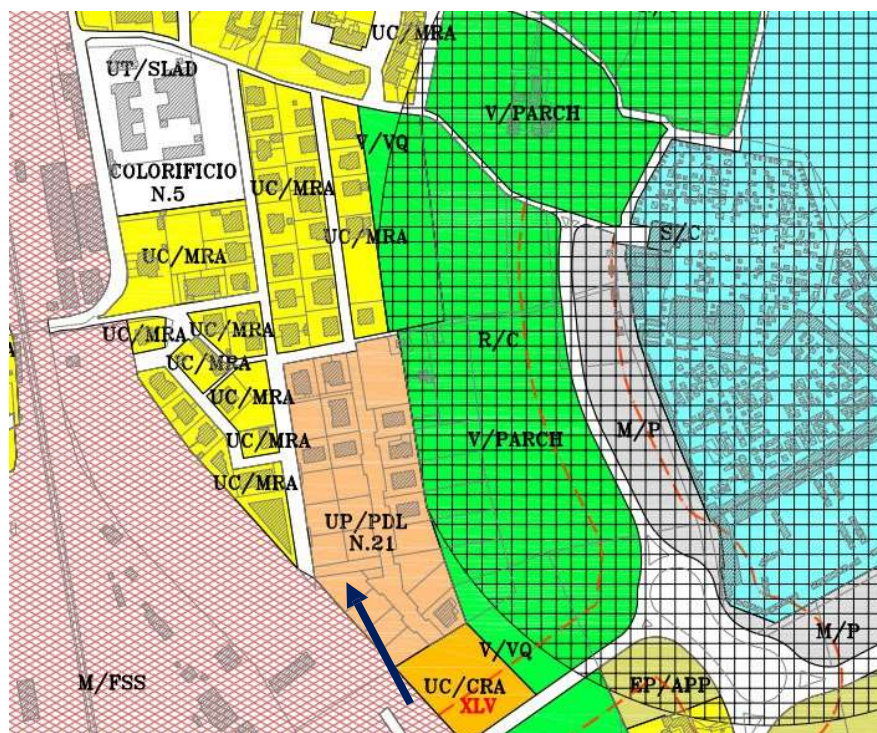
9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie rilevate al sopralluogo (*Allegato n. 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma*), le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 3 – Planimetrie catastali*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Foligno sulle unità immobiliari (*Allegato 8.2 – Ultimo permesso di costruire n. 220 del 05/11/2003 a livello urbanistico alle pagine 3,4,5*) e di cui si parlerà in maniera più approfondita nel capitolo 11, non **si rilevano delle difformità in merito ai due subalterni componenti il lotto.**

Pertanto la planimetria catastale dell'immobile, è conforme e rappresenta lo stato di fatto attuale riscontrato al momento del sopralluogo.

Come si dirà anche al capitolo 11, per la situazione urbanistica, la situazione dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Come si evince dalla freccia azzurra, il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in zona UP/PDL del Piano Regolatore di Foligno : "Zona Omogenee ambiti a disciplina particolareggiata pregressa – Piani di lottizzazione" e tale area è regolata dalle norme tecniche del PRG di Foligno ai seguenti articoli

Articolo 54 Norme tecniche attuazione - Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa 1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da Piani Particolareggiati di Esecuzione (UP/PPE), da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (UP/PEEP), e da Piani per gli Insediamenti Produttivi (UP/PIP), da Piani di Lottizzazione (UP/PdL). Per essi e per i Piani di Recupero, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria. 2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97. 3. Nell'Elaborato P3 i singoli ambiti sono distinti secondo la numerazione di cui all'elenco riportato nell'Elaborato P1 - Relazione. Nel caso di discordanza del perimetro degli ambiti a disciplina pregressa tra quello indicato nel PRG '97 e quello dello strumento attuativo prevalgono le previsioni di quest'ultimo.

Gli strumenti urbanistici attuativi Dopo l'approvazione del PRG/73 avvenuta con D.P.G.R. n° 1 del 05/01/1977 è stata avviata la sua attuazione sia attraverso interventi diretti (zone B,D) e sia con strumenti urbanistici attuativi (**P.D.L.**, P.E.E.P., P.P.E., P.I.P., P.di R.). Innumerevoli sono stati gli strumenti attuativi promossi sia dal Comune che dai privati per le varie zone omogenee (B, BSV, BR, C, D). L'elenco dettagliato di tali strumenti, la loro localizzazione e previsione volumetrica, nonché le capacità insediative residenziali sono illustrate nell'allegato "A" alla presente relazione. Di seguito nella tabella 6 vengono illustrate le previsioni residenziali e produttive contenute negli strumenti urbanistici attuativi, ancorché adottati dal Consiglio Comunale e che vengono integralmente recepite e parte propria dal PRG/97 come "disciplina pregressa".

TABELLA N° 6

RIASSUNTIVA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREGRESSA - PREVISIONI RESIDENZIALI -

Denominazione	Volume edificabile Mc	Volume edificato Mc	Volume residuo Mc
Lottizzazioni	994.355	543.201	451.154
P.E.E.P.	562.035	537.661	24.374
P.P.E.	211.172	20.500	190.672
Piani di recupero	218.660	172.000	46.660
TOTALE	1.986.222	1.273.362	712.860



11. ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA

(Si allegano a tal punto: Copia concessioni edilizie e certificato di agibilità (Allegati n. 8.1-8.2-8.3); Allegato n. 3 (Planimetrie catastali); Allegato n. 4 (Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma))

La prima pratica edilizia riscontrata sull'immobile è la **concessione edilizia n. 115 del 10.04.1998**, con la quale i proprietari di allora, Sig.ri _____ e _____, provvedevano all'intera costruzione del fabbricato.

Successivamente è stata richiesta una variante a tale concessione, **n. 77 del 07.02.2002** per delle modifiche intervenute nel progetto, a nome dei Signori _____ e _____ (Allegato 8.1).

In ultimo è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 220 del 05.11.2003** (Allegato 8.2) sempre a nome dei Sig.ri _____ e _____, in cui sono state rinvenute le ultime planimetrie autorizzate.

In ultimo è stato rilasciato il certificato **di agibilità Prot. 2458 del 26.01.2004** riguardante tutte le unità del fabbricato (che all'epoca erano distinte ai sub 1-2-3-4 – Le unità immobiliari oggetto di esecuzione erano i sub 2-4, che all'attualità sono diventati i sub 11-12).

Quindi, prendendo in esame gli elaborati grafici dell'ultimo progetto (Allegato 8.2 – *Permesso di costruire N. 220 del 05.11.2003 - Elaborati grafici di progetto alle pagine 3,4,5*) con riferimento alle planimetrie rilevate al sopralluogo, **la situazione urbanistica risulta conforme allo stato attuale dell'immobile.**

12. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETÀ'

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono attualmente censite come abitazione e garage e si sviluppano su tre livelli con ingresso principale al piano terra, ed altro sia pedonale che carrabile, da rampa comune di accesso che si collega al piano seminterrato, così come descritto dettagliatamente nei precedenti capitoli, e sono di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e quindi per l'intero, dei Signori

_____ nato a _____ il _____, cod. fisc.: _____, e
_____ nata a _____ il _____, cod. fisc.: _____, i quali hanno acquisito le unità oggetto di esecuzione con atto di compravendita dai Signori _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, tramite Atto del Notaio Luigi Napolitano di Foligno, Rep. 26973 del 23.08.2005 (Allegato 5 - *Atto di provenienza notaio Napolitano Luigi Rep. 26973 del 23.08.2005*)

La proprietà è pervenuta ai Signori _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, per atto di compravendita del notaio Frillici di Foligno, Rep. 164800 del 10.07.2002, dai signori _____ e _____, che hanno richiesto l'edificazione del fabbricato con la concessione edilizia menzionata nel precedente capitolo, e sono attualmente i proprietari della parte confinante distinta ai sub 1-3.



13. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA' ESECUTATA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foligno, è stato rinvenuto l'estratto di matrimonio del Signor *(Allegato 9 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).*

14 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'immobile è occupato ed usufruito dai Signori (parte esecutata) e dalla .

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano essere presenti e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a gas metano a pavimento. Da una loro verifica risultano essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

16 EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI

I bene pignorati nello stato in cui si trovano sono suscettibili ad essere divisi in due lotti, in quanto trattasi di abitazioni con corti posti in due zone differenti. Per cui nella presenta perizia fin da subito il sottoscritto CTU ha proceduto formandoli fin dall'inizio.

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d'uso e di manutenzione, l'esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un'idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al capitolo precedente 7.1.

17.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare a destinazione abitativa su tre livelli con garage, con annessa corte privata esterna di proprietà e corte comune adibita alla rampa di ingresso per i garages, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle autorimesse;
- d) 25% fondi;
- e) 20% terrazzi

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.



17.3 Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazza dell’Umbria” con riferimento al 1° trimestre 2023; “Listino edito dalla camera di commercio dell’industria e dell’artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell’Umbria”.

Si è fatto riferimento al comune di Foligno e a beni posti nella zona “semiperiferica” del Comune come (Allegato n. 10 – Listino immobiliare 1° trimestre 2023 Foligno) ed ai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari della zona relativi al 2° semestre del 2022 (Allegato n. 12 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Pag. 1).

Inoltre, come detto, sono state sentite agenzie immobiliari del luogo per compravendite effettuate in luogo su beni similari.

17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata dell’unità immobiliare.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al **mq**, stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona “semiperiferica” di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Ad incidere principalmente nella scelta del più giusto valore al mq da assegnare **all’unità immobiliare principale a destinazione abitativa**, si è tenuto conto principalmente delle situazioni esposte nei precedenti capitoli 7.2 ,7.3, 7.4, oltre a quanto segnalato per la situazione urbanistica e catastale ed in particolare del fatto che tutta l’unità immobiliare si trova in buon/ottime condizioni.

Premesso questo pertanto anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.300 al mq.**

La **corte esclusiva dell’unità immobiliare del lotto in oggetto** è una corte privata sempre di proprietà della parte esecutata, e vista la collocazione si ritiene di stimarla al 5% del valore dell’unità abitativa, mentre la rampa del garage, corte comune, si ritiene di stimarla al 2% del valore dell’unità abitativa

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo bene, si passa alla stima del valore:

Stima del lotto oggetto di vendita					
Lettera	Piano e dest.	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A	Seminterrato-terra-1 abitazione-garage	243,70	181,97	1.300	218.364,00 €
A	Corti esclusiva	141	141	65	9.165,00 €
A	Corte comune	72	72	26	1.872,00 €
Totale valore di stima					229.401,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq



17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore complessivo stimato al punto 17.4, il sottoscritto CTU, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ed in relazione a quanto esposto nei capitoli precedenti, procede ad un abbattimento forfettario del prezzo del 15% di quanto stimato in precedenza.

Pertanto, prendendo in considerazione i valori complessivi del paragrafo 17.4 di € **229.401,00**:

Riduzione del 15 % su € 229.401,00 = € 194.990,85

18. IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA

Come già accennato nella perizia, il lotto oggetto di pignoramento non si riferisce all'intera proprietà dei singoli beni ma alla quota di possesso dei beni sopra elencati, per cui dal prezzo identificato nel capitolo 17.5 bisogna estrapolare la quota soggetta a pignoramento pari ad 1/2.

€ 194.990,85,00 : 2 = € 97.495,42 (euro novantasettemilaquattrocentonovantacinque/42)

Per cui per il lotto A con la stima di cui sopra si fissa ad:

€ 97.495,42 (euro novantasettemilaquattrocentonovantacinque/42)

il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

19. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà.

20. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

L'unità immobiliare del lotto non presenta abusi non sanabili rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, così come illustrato al capitolo 11.



LOTTO B:

Beni posti nel Comune di Foligno, Fraz. Volperino Località Montarone

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la corretta documentazione presente nel fascicolo e sulla scorta della certificazione notarile ha eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto una verifica della stessa, sui beni oggetto di esecuzione (*Allegati 7.1-7.2 - Visura ipotecaria aggiornata con certificazione notarile*).

2. ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i titoli non depositati nel fascicolo.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, ha effettuato le visure catastali aggiornate (*Allegato 1.1 - Visura catastale*), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di esecuzione con la descrizione dei subalterni (*Allegato 13 – Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico abitazione Fraz. Volperino*), l'estratto di mappa della zona (*Allegato 12 – Estratto di mappa*)

Presso il settore urbanistica del Comune di Foligno, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Allegati 16.1-16-2-16-3-16-4 Documentazione urbanistica*), e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione (*Allegato 17 – Certificato di destinazione urbanistica*).

Ha quindi acquisito direttamente dall'esecutato l'atto di provenienza con cui la parte eseguita è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 15 - Decreto trasferimento Volperino Tribunale di Perugia del 07.02.1992*).

Infine presso l'ufficio dello stato del Comune di Foligno ha acquisito l'estratto per riassunto di matrimonio di una parte eseguita, come meglio indicato al capitolo 13 (*Allegato 9 - Estratto riassunto matrimonio*).



3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (Allegati 7.1-7.2 Visure ipotecarie aggiornate a nome di Santarelli Marco sulle particelle interessate dall'esecuzione con certificazione notarile) si predispone l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di esecuzione del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio.

3.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 24646 Registro particolare 3418 del 01/12/2014 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 15/07/2014 Rep. 1372, a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa” con sede in Spello, a carico del Sig. nato a il a fronte di decreto ingiuntivo di € 240.975,38 ed ipoteca di complessivi € 300.000,00.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 16312 Registro particolare 2426 del 30/07/2015 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 17/08/2014 Rep. 951, a favore della “Banca Popolare di Spoleto S.p.a in A.S.” con sede in Spoleto, a carico del Sig. nato a il a fronte di decreto ingiuntivo di € 240.426,42 ed ipoteca di complessivi € 240.426,42.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. sui seguenti beni oggetto del lotto (C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 25596 Registro particolare 3951 del 12/10/2017 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 19/06/2017 Rep. 435, a favore della “Intesa San Paolo S.p.a.” con sede in Torino, a carico del Sig. nato a il a fronte di decreto ingiuntivo di € 79.320,36 ed ipoteca di complessivi € 100.000,00.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

3.1 Trascrizioni:*

Decreto di trasferimento: Decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia del 07/02/1992 Rep. 520 registrato a Foligno il 17/02/1992 al n° 951 e trascritto a Perugia il 26/02/1992 al Registro Particolare al n° 5479 e al Registro Generale al n° 6661 aggiudicato da .

Il decreto riguarda i beni oggetto del lotto e distinti al C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2 Foglio 131 particelle 235 e 237 (Allegato 15 - Decreto trasferimento Fraz. Volperino Tribunale di Perugia del 07.02.1992)



Servitù di passaggio: Atto pubblico amministrativo del Dott. Mauro Tordoni Segretario generale del Comune di Foligno Rep. 23556 del 05/05/2005, Trascrizione di cui al Registro Particolare n. 10085 e Registro Generale n. 17383 avvenuta il 20/05/2015 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia con la quale veniva costituita Servitù pubblica di passaggio reti a favore del Comune di Foligno a carico dei Signori

nata a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____ e
nato a _____ il _____. (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 4*).

Il decreto riguarda il bene posto nel Comune di Foligno Fraz. Volperino e distinto al C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2.

Verbale di pignoramento immobili: Emesso da Tribunale di Spoleto il 24/10/2017, Rep. 1092 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 28532 e al Registro particolare n. 20024 il 15/11/2017 a favore “Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Società Cooperativa” con sede in Spello, contro il Signor _____ nato a _____ il _____.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Tale verbale è stato oggetto di rettifica trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 11402 e al Registro particolare n. 8198 il 20/04/2022 in quanto come si legge nella nota allegata (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 15*) era stato erroneamente indicato il mappale 1884 anziché il 1844.

Verbale di pignoramento immobili: Emesso da Tribunale di Spoleto il 10/05/2019, Rep. 510 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia al Registro generale al n. 15388 e al Registro particolare n. 10087 il 24/06/2019 a favore “Intesa San Paolo S.p.a” con sede in Torino, contro il Signor _____ nato a _____ il _____.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237).

Domanda Giudiziale: Registro generale 17897 Registro particolare 12750 del 17/06/2022 Conservatoria RR.II. di Perugia emesso dal Tribunale di Spoleto in data 29/04/2022 Rep. 1381, in cui veniva sciolta la comunione relativamente agli immobili, disponendo conseguentemente la divisione di tali beni immobili in ragione delle rispettive quote di proprietà.

La domanda si riferisce, tra l’altro, alle quote di proprietà del Sig. _____ su tutti i beni oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 221 particelle 1842 sub 11, 1842 sub 12 e 1844,1845; C.U. Fg. 175 particella 50 sub 2; C.T. al Foglio 131 particelle 235 e 237). (*Allegato 7.1 – Aggiornamento Visure ipotecarie nota n. 17*)



4. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza della parte esecutata, è stato accertato che i vincoli dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono quelli relativi alle parti strutturali e sulle due particelle di corte di proprietà per 2/4 di .

Sul fabbricato non ci sono altri vincoli o oneri di natura condominiale, né si sono rilevate spese insolute.

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI

Sui beni oggetto di esecuzione de lotto non risultano esserci diritti demaniali o usi civici, ad eccezione della Servitù pubblica di passaggio reti a favore del Comune di Foligno.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (da rivedere)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Atti di asservimento urbanistico

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è una porzione di un fabbricato condominiale e si trova nel Comune di Foligno, Fraz. Volperino, Località Montarone, raggiungibile dalla SP441 e dalla strada comunale "I Santi" che immette nel centro abitato di della suddetta località. Si tratta di un fabbricato a destinazione residenziale con corti esterne private censito al catasto urbano come abitazione, con ingressi al piano terra e seminterrato dalla corte privata oggetto anch'essa di esecuzione.

Nella documentazione fotografica allegata sono visibili gli accessi e l'occupazione della stessa corte (*Allegato n.6 – Documentazione Fotografica Foto dalla n. 23 alla n.25*).

Descrizione unità immobiliari ad uso abitazione (piano seminterrato-terra): Come si evince dalle planimetrie rilevate (*Allegato n 14 – Planimetrie restituite*) e dalla documentazione fotografica (*Allegato n.6 – Documentazione fotografica foto dalla n.23 alla n.25*), le unità' si sviluppano su due livelli, con ingressi principali attraverso la corte privata.

I livelli sono collegati anche internamente da una scala.

Piano Seminterrato: E' composto da un unico locale ad uso cucina-pranzo.

Piano Terra: E' composta dalla zona d'ingresso dove è situata la scala di collegamento tra i piani. A destra dell'ingresso c'è un unico vano, un soggiorno e in adiacenza a sinistra un vano ad uso cucina che compongono la zona giorno. Proseguendo a destra c'è la zona notte composta da un disimpegno che collega due camere e un bagno.



Terreni: Oggetto di esecuzione sono anche 2 particelle di terreni, che rappresentano le aree esterne private dell'unità immobiliare suddetta. Come da certificato di destinazione urbanistica allegato (*Allegato 17 – Certificato di destinazione urbanistica*) si trovano in zone agricole e sono identificabili nell'estratto di mappa allegato (*Allegato 14 - Estratto di mappa terreni Fg. 131 p.lle 235-237*).

7.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna, con l'ausilio delle planimetrie rilevate (*Allegato 4 – Planimetrie rilevate e restituite su apposito programma*)

Per una migliore lettura e comprensione, per “parametro” si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo “parametro” fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 17.4.

A) Piano Seminterrato – Abitazione - Superficie lorda Mq. 39,75 (h media 2,50)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
1 – Cucina-pranzo	39,75	25,50	2,50	1	39,75
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					
*la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					

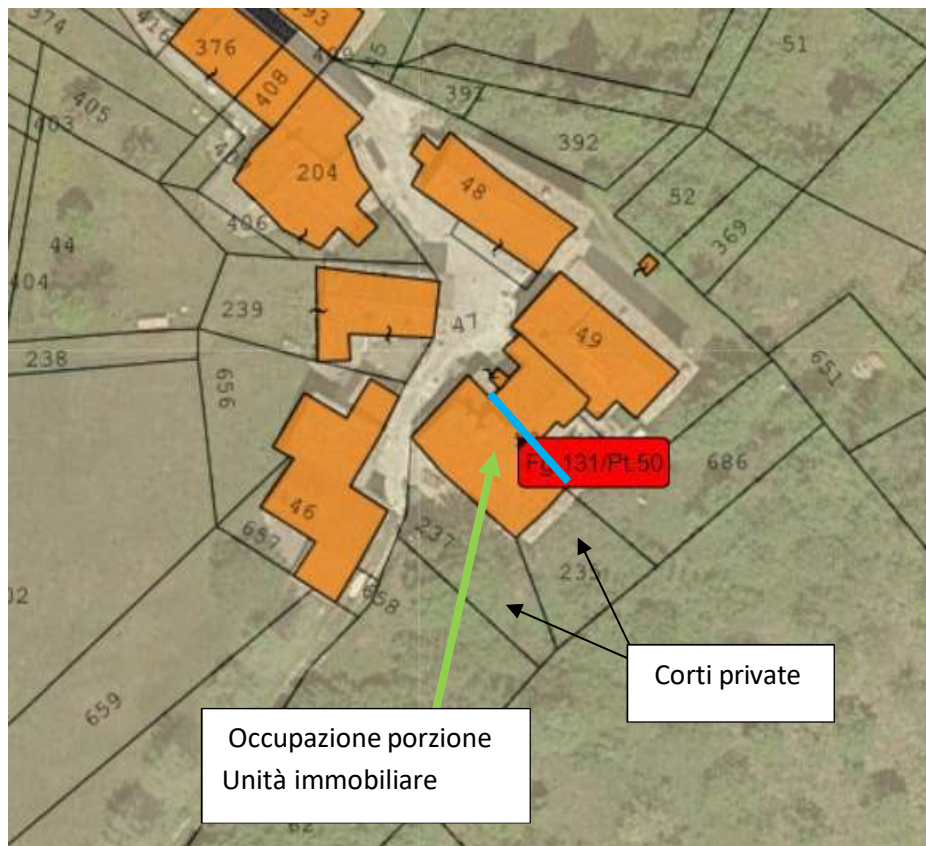
A) Piano Terra – Abitazione - Superficie lorda Mq. 96,85 (h media 2,75)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
2 - Soggiorno	18,45	9,35	2,75	1	18,55
3 - Ingresso (con scala)	21,65	16,10	2,75	1	22,65
4 - Cucina	15,00	10,85	2,75	1	38,80
5 - Disimpegno	8,60	6,50	2,75	1	8,60
6 - Camera	15,60	11,45	2,75	1	15,80
7 - Bagno	6,55	3,50	2,75	1	6,55
8 - Disimpegno	11,00	6,80	2,75	1	11,20
Totale Sup.	96,85 mq	64,55 mq		Totale Sup. Par	96,85 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					
*la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					
*il vano scala è conteggiato in questo piano e compreso nella superficie lorda generale					
Totale superficie complessiva Abitazione: PIANI SEMINTERRATO – TERRA = 136,60 mq					



7.2 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano nella frazione di Volperino, Località Montarone, nel Comune di Foligno, in posizione periferica rispetto al centro storico della frazione, posta a circa 1 km.

Schema grafico lotto :



Caratteristiche zona: La zona su cui sorge il fabbricato è una località della frazione di Volperino del Comune di Foligno. E' un'area collinare-montuosa.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, e come descritto al capitolo precedente gli ingressi sono situati nell'area di corte adiacente.

Confini: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato ad uso residenziale condominiale. Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto su un lato in oggetto è posto in adiacenza ad altre proprietà.

Principali collegamenti pubblici: La località è servita dai mezzi pubblici del Comune di Foligno che arrivano alla vicina frazione di Volperino.

Principali servizi offerti dalla zona: Nella località non ci sono banche ed uffici postali, e bar e farmacie sono situati nel centro storico della vicina frazione di Volperino.



7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: L'unità immobiliare in oggetto, sorge in adiacenza alle corti private e sterne e si affaccia sul su tale area. Gode di una buona visuale panoramica, ma senza particolari visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Da accertamenti urbanistici il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e miglioramento sismico a seguito dello sciame sismico delle 1997. Ma attualmente a seguito dei nuovi eventi sismici del 24 agosto 2016 e seguenti è stato oggetto di ordinanza di inagibilità (*Allegato 16.4 - Ordinanza inagibilità n. 47 del 31.01.2019*)

Esternamente si presenta interamente in pietra a faccia vista con infissi in legno e non si segnalano particolari criticità all'esterno. Ma in base al fatto che non è stato possibile fare l'accesso per l'ordinanza suddetta, non è possibile esprimersi sulle attuali condizioni in linea generale.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARI

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che come detto al paragrafo precedente che tali caratteristiche non sono state riscontrate in quanto non è stato consentito l'accesso in quanto il fabbricato è inagibile a causa degli eventi sismici.

Di conseguenza si valuterà il valore in base alla situazione catastale e urbanistica riscontrata, tenendo conto che sicuramente, una volta eseguiti i lavori di ripristino, sia negli elementi che nella manutenzione l'unità immobiliare diventerà appetibile sul mercato.



8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 15.05.2019 il lotto è composto da “*diritti di proprietà di per 1/2 al catasto fabbricati del Comune di Foligno*”

Catasto urbano:

- Foglio 175 particella 50 subalterno 2, abitazione di tipo economico, di vani 6,5, categoria A/3, P. S1-T;

Poi ulteriori beni per i diritti di proprietà di
Foligno

per 1/4 al catasto terreni del Comune di

Catasto Terreni:

- Foglio 131 particella 235, terreno di are 1 e centiare 32;
- Foglio 131 particella 237, terreno di are 1 e centiare 60.

I dati segnalati nell'atto di pignoramento attualmente sono corrispondenti con le attuali visure catastali. Si riporta la storia catastale del compendio pignorato con l'ausilio degli allegati (*Allegato 1 – Visura catastale attuale delle abitazioni e dei terreni*).

Ricapitolando, per una migliore definizione dei beni oggetto del pignoramento, con l'ausilio della “visura” in allegato di cui sopra, si può sintetizzare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà di 1/2 del Sig. _____, di un'unità immobiliare ad uso abitativo al catasto urbano con diritti di proprietà di 1/4 del Sig. _____ su due corti antistanti, e distinti catastalmente nel modo seguente:

Catasto urbano:

Lett.*	Fg.	P.IIa	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
B	175	50	2	Fraz.Volperino P. S1-T	A/3	3	6,5 vani	€ 386,05

Catasto terreni:

Lett.*	Fg.	P.IIa	Indirizzo	Qualità	Classe	Consistenza	Redd. Dom.
C	131	235		Semin. Arb	5	132 mq	€ 0,07
C	131	237		Pascolo	1	160 mq	€ 0,14

*il numero di lettera verrà ripreso ai fini della stima ai paragrafi 7.1 e 17.4



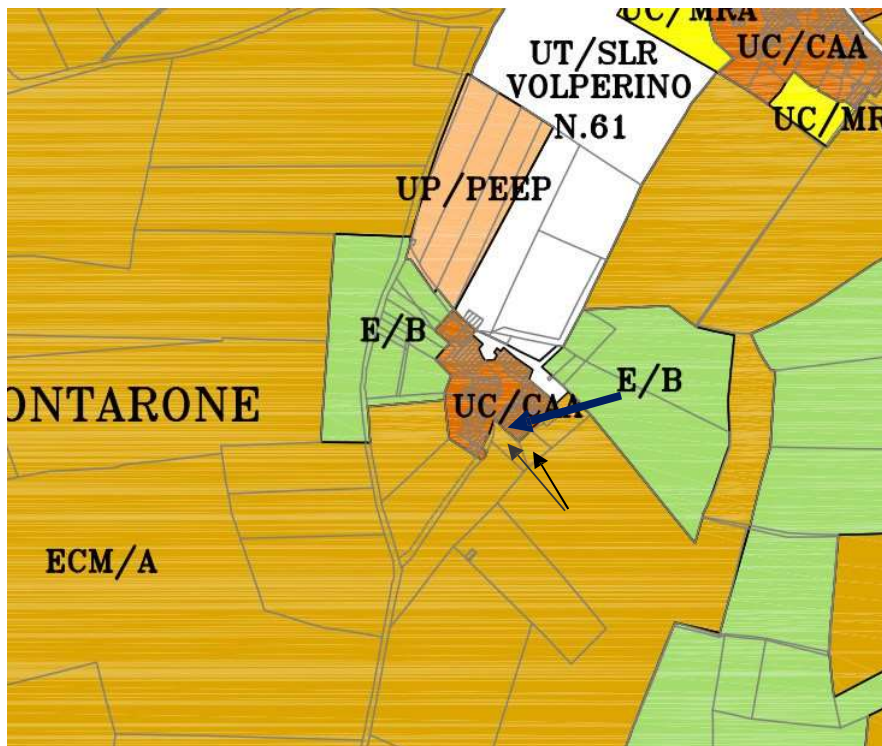
9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie restituite sulla scorta dell'ultimo titolo edilizio (*Allegato n. 14 – Planimetrie restituite*), le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 13 - Planimetrie catastali abitazione Fraz. Volperino con elaborato planimetrico e subalterni*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Foligno sulle unità immobiliari (*Allegato 16.3 - Dia in variante prot. 23902 del 12.05.2008, con planimetrie in giallo dell'unità interessata*) e di cui si parlerà in maniera più approfondita nel capitolo 11, non si rilevano delle difformità in merito all'unità immobiliare componente il lotto.

Pertanto la planimetria catastale dell'immobile, è conforme e rappresenta lo stato di fatto attuale, ferme restando le opportune verifiche una volta che sarà possibile accedervi.

Come si dirà anche al capitolo 11, per la situazione urbanistica, la situazione dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Come si evince dalla freccia azzurra, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge in zona UC/CAA del Piano Regolatore di Foligno : "Zona B – Aggregati antichi a prevalente conservazione" zona disciplinata dalle norme tecniche del Prg di Foligno negli articoli seguenti :



Art. 51 punto 2. Fanno parte dei Tessuti urbani consolidati a prevalente conservazione:
- gli Aggregati Antichi (UC/CAA) costituiti da edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza;

TABELLA C – DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52)

Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (C) (I)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)
					Dc (D)	Ds (E) (H)	De (H)		
CONSERVAZIONE	Aggregati storici (UC/CAS) (25)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, SP2, SP3	esistente	RI, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1, SC6, SC7, AM	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap6
		indiretta	RE1, RE2, RE3 (1), RE4 (4) SP4 (19) SP5 (4)	esistente (2)		(3)	(3)	(3)	
	Aggregati antichi (UC/CAA) (25)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, RE1, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
		diretta condizionata	RE2, RE3, RE4 (4), DR, NE	0,65		5	5	10	

Art 7 punto 3. Nei tessuti classificati UC/CAA, al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, dai procedimenti abilitanti il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dell'Attività subordinato al parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Come si evince dalla due frecce nere, le aree di corte oggetto di esecuzione sorgono in zona ECM/A del Piano Regolatore di Foligno : "Zona E – Agricolo" classificate all'Articolo 30 - Individuazione ed articolazione dello Spazio extraurbano, paesaggio alto collinare e montano ambito agricolo (ECM/A).

Per quanto riguarda i **tali corti**, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, già in possesso del debitore ed ordinato nel 2019 (*Allegato 17 - Certificato di destinazione urbanistica*).

11. ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA E ILLUSTRAZIONE DIFFORMITA'

(Si allegano a tal punto: Copia concessioni edilizie e ordinanze di inagibilità (Allegati n. 16.1-16.2-16.3-16.4); Allegato n. 13 (Planimetrie catastali); Allegato n. 14 (Planimetrie rilevate))

La prima pratica edilizia riscontrata sul fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto del lotto di ristrutturazione a seguito del terremoto del 1997 è il **Permesso di costruire n. 642 del 21.10.2005** (*Allegato 16.2 - Permesso di costruire n. 642 del 21.10.2005*), e la successiva variante **Dia in variante prot. 23902 del 12.05.2008** (*Allegato 16.3 - Dia in variante prot. 23902 del 12.05.2008 con planimetrie in giallo dell'unità interessata*) che è l'ultimo titolo edilizio presente.

A seguito poi c'è l'ordinanza di inagibilità (*Allegato 16.4 - Ordinanza inagibilità n. 47 del 31.01.2019*)

Quindi, prendendo in esame gli elaborati grafici dell'ultimo progetto (*Allegato 16.3 - Dia in variante prot. 23902 del 12.05.2008 con planimetrie in giallo dell'unità interessata*), **la situazione urbanistica dovrebbe risultare conforme allo stato attuale dell'immobile, che come già detto non è stato possibile visionare al suo interno perché al momento inagibile**

12. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono attualmente censite come abitazione e si sviluppa su due livelli con ingresso principale al piano terra, ed un altro piano seminterrato, attraverso le corti private esterne, così come descritto dettagliatamente nei precedenti capitoli e sono di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e quindi per l'intero, dei Signori _____ nato a _____ il _____, cod. fisc.: _____, e _____ nata a _____ il _____, cod. fisc.: _____, i quali hanno acquisito le unità oggetto del lotto con decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia del 07.02.1992 (Allegato 15 - Decreto trasferimento Fraz. Volperino Trib.Perugia del 07.02.1992)

Per quanto riguarda le corti (terreni adiacenti) la proprietà è invece intestata ai per la quota di 1/4 ciascuno, e quindi per l'intero, dei Signori _____ nato a _____ il _____, cod. fisc.: _____, e _____ nata a _____ il _____, cod. fisc.: _____ e per 2/4 al Sig. _____ nato a _____ il _____.

13. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA' ESECUTATA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foligno, è stato rinvenuto l'estratto di matrimonio del Signor _____ (Allegato 9 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

14 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo è stato constatato che l'immobile è inagibile come da ordinanza, e non vi è nessuno occupante.

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile visionare lo stato degli impianti, ma essendo un fabbricato che è stato oggetto di ristrutturazione post terremoto 1997, si presume che gli dovrebbero essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

16 EVENTUALE DIVISIONI IN LOTTI

I bene pignorati nello stato in cui si trovano sono suscettibili ad essere divisi in due lotti, in quanto trattasi di abitazioni con corti posti in due zone differenti. Per cui nella presenta perizia fin da subito il sottoscritto CTU ha proceduto formandoli fin dall'inizio.



17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, l’esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al capitolo precedente 7.1.

17.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare a destinazione abitativa su due livelli, con annesso corte adiacenti di proprietà, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell’Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:



a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

17.3 Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazza dell’Umbria” con riferimento al 1° trimestre 2023; “Listino edito dalla camera di commercio dell’industria e dell’artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell’Umbria”.

Si è fatto riferimento al comune di Foligno e a beni posti nella zona “periferica” del Comune come (Allegato n. 10 – Listino immobiliare 1° trimestre 2023 Foligno).

Inoltre si è fatto riferimento ai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari della zona relativi al 2° semestre del 2022 (Allegato n. 12 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Pag. 2)

Inoltre, come detto, sono state sentite agenzie immobiliari del luogo per compravendite effettuate in luogo su beni simili.

17.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata dell’unità immobiliare.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq, stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona “periferica” di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Ad incidere principalmente nella scelta del più giusto valore al mq da assegnare **all’unità immobiliare principale a destinazione abitativa**, si è tenuto conto principalmente delle situazioni esposte nei precedenti capitoli 7.2, 7.3, 7.4, oltre a quanto segnalato per la situazione urbanistica e catastale ed in particolare del fatto che essendo tutt’ora inagibile ed oggetto di ordinanza non è stato possibile eseguire l’ingresso per una corretta valutazione.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, e con l’attuale situazione di inagibilità si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 700 al mq.**

La **corte del fabbricato** è una corte privata sempre di proprietà della parte eseguita, vista la collocazione si ritiene di stimarla al 5% del valore dell’unità abitativa.



Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate per singolo bene, si passa alla stima del valore:

Stima del lotto oggetto di vendita					
Lettera	Piano e dest.	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
B	Seminterrato e terra abitazione	136,60	136,60	700	95.620,00 €
C	Corti antistanti	292	292	14	4.088,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

17.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore complessivo stimato al punto 17.4, il sottoscritto CTU, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ed in relazione a quanto esposto nei capitoli precedenti, procede ad un abbattimento forfettario del prezzo del 15% di quanto stimato in precedenza.

Pertanto, prendendo in considerazione i valori del paragrafo 17.4:

Riduzione del 15 % su € 95.620,00 = € 81.277,00

Riduzione del 15 % su 4.088,00 = € 3.474,80

18. IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA

Come già accennato nella perizia, il pignoramento del lotto in oggetto non si riferisce all'intera proprietà ma a differenti quote di possesso dei beni sopra elencati della parte eseguita, per cui dal prezzo identificato nel capitolo 17.5 bisogna estrapolare la quota soggetta a pignoramento:

Per l'abitazione 1/2 : € 81.277,00 : 2 = € 40.638,50 (euro quarantamilaseicentotrentotto/50)

Per le corti 1/4 : € 3.474,80 : 868,70 (euro ottocentosessantotto/70)

Per un totale di € 40.638,50+868,70= € 41.507,20 /euro quarantunomilacinquecentosette/20)

Per cui per il lotto B con la stima di cui sopra si fissa ad:

€ 41.507,20 euro Quarantunomilacinquecentosette/20)

il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato, tenendo conto dell'attuale inagibilità del fabbricato.



19. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà.

20. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

L'unità immobiliare del lotto non presenta abusi non sanabili rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, così come illustrato al capitolo 11.

21. CONCLUSIONI

In conclusione, nella presente perizia, dato il diverso posizionamento dei beni oggetto di pignoramento, sono stati creati due lotti. Con le stime eseguite si riportano per una migliore lettura i valori desunti all'interno della perizia:

LOTTO A (Beni posti nel Comune di Foligno -Via Mancinelli 39)

€ 97.495,42 (euro novantasettemilaquattrocentonovantacinque/42)

LOTTO B (Beni posti nel Comune di Foligno -Fraz. Volperino Loc. Montarone)

€ 41.507,20 euro Quarantunomilacinquecentosette/20)

22. ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione:

- 1) **Allegato 1** - Visura catastale ;
- 2) **Allegato 2** - Estratto di mappa Foglio 176 p.lle 1844-1845;
- 3) **Allegato 3** - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico abitazione-garage Via Mancinelli;
- 4) **Allegato 4** - Planimetrie rilevate e restituite;
- 5) **Allegato 5** - Atto di provenienza notaio Napolitano Luigi Rep. 26973 del 23.08.2005;
- 6) **Allegato 6** - Documentazione fotografica;
- 7) **Allegato 7.1** - Visure ipotecarie aggiornate ;
Allegato 7.2 - Certificazione notarile;



- 8) **Allegato 8.1** - Variante concessione edilizia n. 77 del 7.2.2002;
Allegato 8.2 - Permesso di costruire N. 220 del 05.11.2003;
Allegato 8.3 - Certificato di agibilità totale Prot. 2458 del 26.01.2004;
- 9) **Allegato 9** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 10) **Allegato 10** - Listino immobiliare Foligno 1° trimestre 2023;
- 11) **Allegato 11** - Quotazioni immobiliari agenzia entrate Foligno 2° semestre 2022;
- 12) **Allegato 12** - Estratto di mappa Fg. 131 p.la 50;
- 13) **Allegato 13** - Planimetrie catastali abitazione Fraz. Volperino con elaborato planimetrico e subalterni;
- 14) **Allegato 14** - Planimetrie restituite;
- 15) **Allegato 15** - Decreto trasferimento Fraz. Volperino Trib.Perugia del 07.02.1992;
- 16) **Allegato 16.1** - Revoca inagibilità fabbricato Montarone;
Allegato 16.2 - Permesso di costruire n. 642 del 21.10.2005;
Allegato 16.3 - Dia in variante prot. 23902 del 12.05.2008 (con planimetrie in giallo dell'unità interessata);
Allegato 16.4 - Ordinanza inagibilità n. 47 del 31.01.2019
- 17) **Allegato 17** - Certificato di destinazione urbanistica;

La presente relazione si compone di n. 39 pagine compresa la presente.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto Ctu Geom. Scatolini Marco ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento

Spoleto, 06.07.2023

IL CTU

Geom. Scatolini Marco

