Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto
Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-7227529 - tel 0742-344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST69C31D653I - P.Iva 03380900543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia n°... 3658

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 22/09/2021 il sottoscritto Ingegnere e Architetto Cristiano Merli Alcini con studio in Foligno, Via dei Preti, 27/a, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare N. 102/2021 del Tribunale di Spoleto, promossa da 2WORLDS SRL contro

sottoponendo i seguenti quesiti:

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

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli concessi 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 dalla 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 (tre 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; 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.);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso di cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessivi frazionamenti 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 gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, delle differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
   - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
   - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
19) nel caso 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.

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

Prestava giuramento di rito con termine di deposito della presente entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico stesso.

Il percorso peritale, oltre alla esamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici, Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale. In primis, Individuato catastalmente il bene oggetto di stima nella "Nota di Iscrizione a Ruolo" trascritta dall' Avv. Ida Bigerna (parte promotrice) e depositata nei documenti della presente causa (Allegato nr.1). Con Lettera Email, Lettera Email Pec ed Raccomandata Postale (Allegato nr.2), veniva comunicato alle Parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza dell'immobile oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato.

Nel giorno, ora e luogo (18/11/2021, ore 9:00, in Spoleto) fissati per l'inizio delle operazioni peritali (Allegato nr.3), oltre allo scrivente era presente il debitore . Si è proceduto ad una ispezione visiva dell'area e dei luoghi limitrofi, alla comparazione dei livelli dei fabbricati con le planimetrie precedentemente reperite presso i vari uffici preposti, a misurazioni di controllo, all'estrapolazione di foto interne ed esterne.

I beni oggetto di stima non saranno oggetto di separata alienazione, piuttosto per una migliore individuazione delle unità oggetto di fallimento e per una precisa identificazione del migliore valore economico ritengo formare un unico lotto. Per cui si avrà:

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto
Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-7257524 - tel. 0742-344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST69C31D653I - P.Iva 03360900543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia n°... 3658

LOTTO n.1

PALAZZINA + TERRENO

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza le planimetrie catastali, le visure al c.e.u. e estratto mappale (Allegato nr.4). Nella planimetria catastale il sottoscritto ha evidenziato i beni oggetto di stima.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dall'Avv. Giulia Messina Vitrano con Studio Legale in Corleone (PA), come agli Atti (Allegato nr.5). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 23/03/2022 siano state iscritte altre formalità. Si rimanda alle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.6).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni ottenute direttamente è emerso che non esiste nessuna gestione condominiale, nessun amministratore, come pure nessuna spesa straordinaria deliberata o da deliberare, rate condominiali scadute e/o non pagate, il tutto alla data del sopralluogo. Le parti comuni presenti nel complesso residenziale sono regolate come per Legge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-2[illegible] - tel 0742-344519
[illegible] - E-mail: merlialcini@icloud.com - PEC [illegible] - P.Iva 03360900543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia n° [illegible]

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene, ad eccezione delle formalità per le quali si rimanda agli allegati (Allegati nr.4 - 5).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Spoleto, più precisamente presso la zona industriale "San Giacomo" in Loc. Bazzano Inferiore. A circa 100 metri dalla viabilità principale (Via Flaminia), a 2,5km dall'ingresso della Strada Statale SS3 (Uscita S. Giacomo), e a circa 5km dalla città di Spoleto. I beni si trovano ad una altitudine di 263 metri sul livello del mare.

Il lotto in oggetto ricade nella zona industriale (D3) del PRG vigente, ed è composto da un terreno e da una piccola palazzina ad uso negozio/ufficio, identificato presso:

- Catasto Terreni:
  - Foglio 67, particella 82, ente urbano
  - Foglio 67, particella 771, ente urbano
  - Foglio 67, particella 772, ente urbano
  - Foglio 67, particella 561, porzioni: AA(Orto); AB(Vigneto); AC(Semin Arbor)
- Catasto Fabbricati:
  - Foglio 67, particella 82, z.c. 2, Cat. D/8, R.C. € 3.190,00
  - Foglio 67, particella 771, Cat. F/1
  - Foglio 67, particella 772, Cat. F/1

Nell'area, classificata come D3 in PRG, ai sensi dell'art 69 delle N.T.A. è possibile realizzare:

- Costruzioni e attrezzature per le attività artigianali o industriali di modesta entità; Installazione di laboratori di ricerca e di analisi a servizio dell'attività insediata o insediabile nel lotto di riferimento;
- Uffici, mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi con la esclusione degli insediamenti che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica e di igiene siano in contrasto con le norme legislative vigenti in materia;

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658

- Costruzione di abitazioni destinate a servizio di custodia;
- Insediamenti di attività commerciali e direzionali;
- Sono consentiti interventi edilizi diretti ed interventi urbanistici preventivi;
- Attività destinate a servizi pubblici e privati inerenti attività ricreative.

L'art. 70 delle N.T.A. consente interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti; tuttavia devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Intervento su più unità minime;
- Parcheggi interni al lotto = 10% della S.F.
- Verde interno al lotto = 5% della S.F.
- Distanza dai lotti finitimi (Dc) = 6,0 ml.
- Distanza dai fabbricati (Df) = 12,0 ml. 3.
- La superficie minima di intervento di ogni nuovo insediamento previsto nell'ambito dei suddetti interventi urbanistici preventivi è fissato in mq 1.500.

L'indice di edificabilità è pari al 50% con altezza max di ml 5,50. (Allegato nr.9).

Il lotto confina a nord-ovest con l'opificio di proprietà di . con sede in SPOLETO (PG) censito al catasto fabbricato con la particella 578; confina a nord-est con il terreno di proprietà della Regione Umbria destinato a parcheggio pubblico censito al catasto terreni con la particella 872 e particella 874, inoltre sempre a nord-est confina con il terreno di proprietà della medesima ditta debitrice ( ) censiti al catasto Terreni come SEMIN ARBOR, con la particella 686; confina ad est con il terreno di proprietà della Sig.ra censito al catasto urbano con la particella 562. Confina a sud con la strada pubblica censita al Catasto Terreni con la particella 680.

Il lotto risulta parzialmente recintato, con terreno prevalentemente pianeggiante, con circa il 25% dello stesso con una pavimentazione (in cls), la parte rimanente è incolta.

L'area è stata utilizzata come deposito e frantumazione di materiali inerti per l'edilizia, e sono presenti ancora circa 2000 mc di materiale inerte da smaltire.

L'immobile presente nel lotto è realizzato prevalentemente in cemento armato, al piano terra presenta un negozio con accesso dall'esterno, una centrale termica con accesso dall'esterno, ed un disimpegno con accesso dall'esterno che collega sia il piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-2[illegible] - tel 0742-344319
[illegible]@ingpec.eu - E-mail: merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST[illegible] - P.Iva 03360900543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° 2[illegible]

superiore, che al piano terra i vani destinati ad archivio, magazzino e bagno; al piano primo vi è in locale adibito ad ufficio. L'immobile presenta infissi in alluminio a taglio termico (in fase di sopralluogo lo scrivente ha notato una anomala condensa nei vetri); intonaco interno liscio tinteggiato di bianco.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
TERRENO					
Corte	11.746	11.746	-	-	discreto
PALAZZINA USO UFFICI					
piano terra	48	60	2,7	-	discreto
piano primo	65	77	2,7	-	discreto

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisori. I bagni sono rivestiti con piastrelle e sono composti da tuti gli elementi sanitari necessari.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia; tuttavia certamente dovranno essere oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.); non è presente pompa di calore e sono stati rimossi i condizionatori.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con la relativa certificazione ritirata dal sottoscritto C.T.U. è conforme allo stato di fatto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Spoleto; Sussistono vari Vincoli quali Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno particelle catastali superiori a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-7[illegible] - tel 0742-344519
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail: merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST[illegible] - P.Iva 03360000543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia n° [illegible]

mq.5000, bensì immobili (con relativa corte) regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T., e terreni con superfici inferiori.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'edificio che comprende l'immobile oggetto di stima ha denuncia di accatastamento n. PG0277664/2011 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Perugia. Agli atti del Comune di Spoleto risulta presentato il Permesso a Costruire n. 24494 del 20/05/2009 (Allegato nr.7).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta che i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà dei debitori per 1/2 in regime di separazione dei beni e in regime di separazione dei beni, e non sussistono contratti di affitto o locazione a terzi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nel lotto sopra descritto, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349 [illegible] - tel 0742 344519
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST[illegible] - P.Iva 03360000543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° [illegible]

permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali. Sì è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (*)	incidenza	mq commerciali
TERRENO				
Corte	11.746	11.746	100%	6.642
			TOT.	**6.642**
PALAZZINA USO UFFICI				
piano terra	48	53	100%	53
piano primo	65	72	100%	72
			TOT.	**125**

N.B. – Le superfici lorde contrassegnate (*) sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.

Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

TERRENO: mq. 11.746 x €/mq. 25	€ 293.650
PALAZZINA USO UFFICI: mq. 125 x €/mq. 1400	€ 175.000
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, etc. (-10%)	-€ 46.865
Stima costi smaltimento inerti	-€ 40.000
Tot.	€ 381.785
Arrotondamento per difetto	**€ 380.000**

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto
Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349-7225624 - tel 0742-344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST69C31D653I - P.Iva 03350900543
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia n°A3658

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate difformità costruttive di rilievo. Le opere di finitura da terminare sono state già considerate nella percentuale per l'abbattimento forfettario del valore finale.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Foligno, 27 Giugno 2022

Il C.T.U.

ing. arch. Cristiano Merli Alcini

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
Sezione A
N° A3658
DOTTORE INGEGNERE
CRISTIANO MERLI ALCINI
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE

Firmato Da: MERLI ALCINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27410e7b6b15519e1d21e2a69c94eac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009