TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 104/2024 R.G. Esecuzioni

Promossa da: KRUK INVESTIMENTI S.r.l.

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Alberto Cappellini

Beni immobili in Comune di COLLAZZONE

*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U.

Geom. Mario Menghini

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 104/2024 R.G. Esecuzioni

Promossa da: KRUK INVESTIMENTI S.r.l.

Contro:]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Alberto Cappellini

Beni immobili in Comune di COLLAZZONE

Immobili in via Tiberina n° 123/a, frazione Collepepe del comune di Collazzone comprendenti:

- appartamento ad uso abitativo al piano secondo, composto da locale ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, corridoio, tre stanze da letto, due bagni e tre terrazzi censito in Catasto Fabbricati al foglio 20 con il n° 455 sub 7, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 312,46*, intestati per la quota di 1/1 di usufrutto a i*

e per la quota di 1/1 di nuda proprietà a

Premesso che

- il sottoscritto Geom. Mario Menghini con proprio studio in Gualdo Cattaneo, via Edoardo Cattaneo n° 48 ed iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 2553, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ecc.mo Giudice Dott. Alberto Cappellini, a seguito del giuramento in data 11.10.2024 e del sopralluogo, ha eseguito le operazioni di ricognizione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare mediante rilievi fotografici e planimetrici degli immobili.

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

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima adottato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello di assimilazione economica comparativa, cioè in riferimento al valore di mercato che gli immobili potrebbero avere in una libera contrattazione di mercato, tenendo conto delle caratteristiche salienti degli stessi in termini incrementali o decrementali, di quell'insieme di parametri formativi che concorrono alla determinazione del valore del bene, quali ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, ampiezza e forma, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, commerciabilità, andamento del mercato, ecc..

A base della valutazione degli immobili a destinazione residenziale è stata assunta la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al II° semestre anno 2024, con riferimento alla "frazione Collepepe" di Collazzone, abitazioni civili, con valore di mercato per superficie lorda, pari a:

- per l'appartamento compreso tra € 690 ed € 780, quindi media pari a **€/mq 735,00**,

Gli immobili saranno valutati in riferimento alla superficie commerciale determinata secondo quanto disposto dall'allegato C del D.P.R. n° 138/1998.

INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIAZIONE

Sulla scorta della documentazione in possesso del sottoscritto C.T.U., di quella acquisita e sulla base di quanto rilevato, della documentazione catastale e del sopralluogo effettuato, risulta che i beni immobili assoggettati ad espropriazione, sono costituiti da:

- **appartamento al piano secondo** censito dal C.F. al foglio 20 con il n° 455 sub 7,

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

Gli immobili sono compresi in un fabbricato in Comune di Collazzone, località Collepepe, via Tiberina, realizzato nell'anno 1970 e sopraelevato nell'anno 2007, costituito da tre piani fuori terra comprendente due appartamenti e locali pertinenziali al piano terra.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata; i parapetti di terrazzi e scale sono in ferro e l'area esterna è destinata a parcheggio ed a verde.

Si accede all'appartamento da una scala esterna avente struttura in cemento armato, aperta e coperta pavimentata con elementi di clinker; la scala è censita come Bene Comune Non Censibile ed è distinta al foglio 20 con il n° 455 sub 6.

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI VENDITA

Per gli immobili in oggetto viene stabilito un lotto unico di vendita e consiste in:

appartamento al piano secondo in Comune di Collazzone, via Tiberina n° 123/a della fraz. Collepepe censito dal C.F. al foglio 20 con il n° 455 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 312,46;

L'appartamento oggetto di valutazione è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, n° 3 stanze da letto, n° 2 bagni e n° 3 terrazzi; l'altezza utile nella zona notte è pari a cm 270, mentre nella zona giorno presenta altezza minima di cm 250 e massima di cm 355..

Presenta pavimenti maiolicati nella zona giorno, terrazzi e bagni ed in parquet nella zona notte, soglie di finestre, portafinestra e parapetto in marmo, porte interne in legno tamburato, portoncino di sicurezza rivestito in laminato; gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e serrande in p.v.c. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento risultano funzionanti ed efficienti; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da elementi radianti in alluminio con generatore di calore ed acqua calda sanitaria alimentata a gas metano; i locali

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

della zona giorno presentano anche impianto di climatizzazione alimentato da pompa di calore.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazioni dell'appartamento sono buone sia dal punto di vista strutturale, sia delle finiture ed in generale presenta caratteristiche di finitura dei materiali, di dotazione e degli impianti di tipo medio.

L'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica (Allegato 1).

Lo stesso è composto dai seguenti locali aventi superficie calpestabile pari a:

Ingresso-soggiorno-pranzo (5.45 x 3.85 – 2.65 x 0.65)	mq 19.26	
Cucina (1.25 x 3.55)	mq 4.38	
Terrazzo ((5.65 + 4.55) x 1.20)		mq 12.24
Corridoio (1.20 x 1.25 + 1.20 x 2.10)	mq 4.02	
Camera (4.00 x 4.00 + 0.55 x 1.25)	mq 16.69	
Terrazzo (4.40 x 1.20)		mq 5.28
Camera (4.10 x 2.70 + 1.20 x 0.45)	mq 11.61	
Bagno (1.45 x 2.75)	mq 3.99	
Bagno (1.80 x 2.75)	mq 4.95	
Camera (4.10 x 2.70 + 1.20 x 0.95)	mq 12.21	
Terrazzo (4.70 x 1.20)		mq 5.64
	=========	=======
	a) Su = mq 77.11	c) Snr mq 23.16

La superficie commerciale è stata determinata secondo i dettami dell'Allegato C del D.P.R. n° 138/1998, ed è pari a: a) + c) = **mq 102,89** ed è stata così determinata:

a) vani principali e accessori: mq (9.60 x 4.40 + 4.60 x 4.55 + 5.65 x 5.80) = mq 95,94
c) terrazzi: (12.24 + 5.28 + 5.64) = 23.16 x 0,30 = mq 6.95

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

PARAMETRI CORRETTIVI PER COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

PARAMETRO	RIFERIMENTO	APPLICATO
VETUSTA'	0,99-0,70 (18)	0,835
STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,85-1,10	1,05
LIVELLO DI PIANO	0,90-1,15	1,00
GRADO DI FINITURA	0,80-1,20	1,10
DOTAZ. IMPIANTI	0,80-1,20	1,05
INCREMENTO PER UTILITA' COMUNI		1.03
UBICAZIONE	0,80-1,20	1,10
		1,147

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

INDICI	RIFERIMENTO	APPLICATO
SUPERFICIE COMMERCIALE mq		102,89
PARAMETRI CORRETTIVI		1,147
PREZZO DI RIFERIMENTO	€/mq 690 - 780	735
VALORE IMMOBILE €		**86.740,90**

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono attualmente occupati senza alcun titolo dalla famiglia del sig.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni costituenti il lotto di vendita sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria da:

- diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

  di immobile censito al foglio 20 con il n° 455 sub 7);

- diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione dei beni

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

di immobile censito al foglio 20 con il n° 455 sub 3).

Vedasi titoli di provenienza (Allegato 4).

TITOLI ABILITATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al SUAPE del Comune di Collazzone in data 18.12.2024, protocollo n° 13491, risulta che:

La costruzione dei piani terra e primo dl fabbricato è stata realizzata nell'anno 1970 a seguito del rilascio del Nulla Osta n° 217 del 11.7.1968; successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 12.2.1977.

L'immobile è stato sopraelevato a seguito del rilascio della Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica in data 25.8.1999, protocollo n° 2689/99, Concessione n° 217, e completato a seguito del Permesso di Costruire n° 1886 rilasciato in data 2.7.2007; per l'intervento di sopraelevazione è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 3.7.2008, protocollo n° 3632/2008.

Vedasi i relativi titoli edilizi (Allegato 3).

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra lo stato attuale degli immobili e le planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Perugia in data 2.7.2008 con protocollo n° PG0234695 (Allegato 2) non sono state rilevate difformità.

OBBLIGHI ED ONERI POSTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti obblighi a cui ottemperare per la regolarizzazione urbanistica e catastale posti a carico della parte acquirente.

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

AGGIORNAMENTO DELLE VISURE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

Sono state aggiornate e verificate le risultanze dei Registri Immobiliari (Allegato 5) riscontrando la correttezza del Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva redatto in data 18.9.2024 dal Notaio Giulia Messina Vitrano.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs n° 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni con L. 3.8.2013, n° 90 e L. 21.2.2014, n° 9, si fa riferimento allo Studio n° 263-2014/C recante "vendita forzata e attestato di prestazione energetica" del Consiglio Nazionale del Notariato che ha stabilito che non è obbligatorio allegare l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in caso di vendita per esecuzione forzata.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato degli immobili in comune di Collazzone, via Tiberina n° 123/a della fraz. Collepepe comprendente **appartamento** al piano secondo censito dal C.F. al foglio 20 con il n° **455 sub 7** è pari a **€ 86.740,90** (Euro ottantaseimilasettecentoquaranta/90centesimi).

Con la presente relazione che si compone di n° 9 pagine dattiloscritte e n° 5 allegati, il sottoscritto C.T.U. conclude la propria relazione e resta a disposizione del Giudice.

Allega:

- Allegato 1: documentazione fotografica,
- Allegato 2: visure e planimetrie catastali,

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

- Allegato 3: Titoli edilizi e Certificato di Agibilità,
- Allegato 4: Titolo di provenienza dei beni,
- Allegato 5: Aggiornamento delle Visure Ipotecarie.

Spoleto, 11.4.2025

Il C.T.U.

Geom. Mario Menghini

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 104/2024 R.G. Esecuzioni

Promossa da: KRUK INVESTIMENTI S.r.l.

Contro: '

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Alberto Cappellini

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
a seguito delle Osservazioni della parte procedente in data 23.4.2025

In relazione al contenuto evidenziato alla pagina n° 3 della perizia si precisa che l'immobile oggetto di stima pur avendo caratteristiche di finitura del tipo civile abitazione è compreso in un fabbricato isolato (villino) con annesse corti esclusive ed accessori.

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino.

Si conferma pertanto il valore di stima espresso nella perizia.

Spoleto, 23.4.2025

Il C.T.U.

Geom. Mario Menghini

Firmato Da: MENGHINI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b5ca61e1d6eb693b10f4007a738aa9c

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