

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica Peritale

Rif. numero di ruolo generale 15/2022

CASTELLO FINANCE S.R.L. contro “omissis”

C.T.U.: Dott. Arch. Jr. TRABALZA GIORDANO

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

giordano.trabalza@archiworldpec.it

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel./fax 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

1. PREMESSA

Come da incarico conferitomi, in data 14/12/2023 dal dott. Giudice Alberto Cappellini, il sottoscritto dott. TRABALZA GIORDANO, architetto junior libero professionista, iscritto al numero J1805 dell’Ordine degli architetti della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all’esecuzione immobiliare R.G.E. 15/2022 del Tribunale ordinario di Spoleto.

In data 20/12/2023 sono iniziate le operazioni peritali ed ho provveduto a scaricare il fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da CASTELLO FINANCE S.R.L. contro “omissis”

In data 09/01/2024 ho effettuato un primo sopralluogo presso l’area sita nel Comune di Todi (PG), Frazione Pesciano, Vocabolo Castello, Piaggia dei Giullari n. 6, censita al C.F. al foglio 185 part.IIIa 31 sub. 2-4-6, ma non ho potuto procedere alle operazioni di rilievo in quanto non è stato possibile

accedere ai locali oggetto di esecuzione immobiliare dato che il proprietario era assente.

In data 06/03/2024 è stato effettuato l'accesso forzoso alla presenza dell'I.V.G. di Perugia e della pattuglia dei carabinieri di Todi.

1. IL QUESITO

1. *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
2. *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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 connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
4. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
5. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
6. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
7. *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune,*

località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8. *Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali sono le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*
9. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
10. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
11. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistica comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
12. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata*

in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio di Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
14. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
15. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
16. *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
17. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi)*

evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se l'impianto elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

1. 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 gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

2. RISOLUZIONE DEL QUESITO

Quesito punto 1

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Quesito punto 2

Il CTU ha acquisito:

- Planimetria catastale del bene censito nel Comune di Todi (PG), al foglio 185 part.IIa 31 sub. 2-4-6 (**ALLEGATO_01**);
- L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967 e non risulta essere stato interessato da nessun intervento edilizio e conseguentemente non è presente la planimetria di progetto.
- Copia dell'atto di compravendita del 18/12/2001 rep. 18.936, raccolta 4546 trascritto il 27/12/2001 ai numeri 28706/19398. (**ALLEGATO_02**)

Quesito punto 3

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 17/06/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di “omissis” sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronostoria:

PROVENIENZE

A “omissis”, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Todi Foglio 185 Particella 31 Subalterno 2 graffate particella 32, Foglio 185 Particella 31 Sub. 4 e Particella 31 Sub. 6, è pervenuta per atto di compravendita del 04/12/2001, numero repertorio 18936, “omissis”⁶

Dott. Giordano Trabalza

Geometra – Architetto Junior

Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG

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

Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it



nato il 06/07/1964 a Roma, cod. fiscale "omissis",

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 22386/3126 del 13/09/2019** Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 02/12/1999 numero di repertorio 57954 "omissis" Sub. 4 Particella 31 Sub. 6 .
- **Iscrizione n. 40282/10387 del 27/12/2004** Ipoteca Legale nascente da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 09/12/2004 Numero di repertorio 46054 "omissis" Grava su Todi Foglio 185 Particella 32 .
- **Trascrizione n. 14409/9719 del 31/05/2011** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 26/04/2011 "omissis" Grava su Todi Foglio 185 Particella 31 Subalterno 2 graffate Foglio 185 Particella 32, Todi Foglio 185 Particella 31

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

Sub. 4 Particella 31 Sub. 6 .

- **Trascrizione n. 17899/12752 del 17/06/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/06/2022 “omissis” Grava su Todi Foglio 185 Particella 31 Subalterno 2 graffate Foglio 185 Particella 32, Todi Foglio 185 Particella 31 Sub. 4 Particella 31 Sub. 6 .

Quesito punto 4

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

Quesito punto 5

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

Quesito punto 6

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

Quesito punto 7

Si procede alla descrizione del bene oggetto di pignoramento specificando che lo stesso non è costituito in condominio e non sono presenti millesimi condominiali.

L’immobile si trova all’interno di un piccolo borgo che si erge su una collina a circa 10 km dalla città di Todi, nella frazione di Pesciano, Vocabolo Castello, censito al C.F. al foglio 185 part.lla 31 sub. 2-4-6.

Dott. Giordano Trabalza
Geometra – Architetto Junior

Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG

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

Mobile 347.76.75.165 - giordano.trabalza@archiworldpec.it

Il compendio immobiliare è parte di un aggregato storico e si presenta in pessime condizioni manutentive. Sviluppa da cielo a terra, su tre livelli destinati in parte ad uso residenziale e in parte a fondi, a cui si accede da una piccola piazza antistante, comune ad altre abitazioni.

Nello specifico:

- Piano Seminterrato: 3 fondi, di cui uno con accesso autonomo direttamente dalla strada pubblica (h. 2,04m circa); gli altri due fondi sono comunicanti con l'abitazione e hanno un'altezza utile compresa tra 2,65 e 270m circa;
- Piano terra: soggiorno (h. 2.53m circa), camera (h. 2,45m circa);
- Piano primo: camera (h. compresa tra 2,30m e 3,20m circa).

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura in muratura portante, le facciate esterne sono in pietra a faccia vista con finiture perimetrali delle aperture in mattoni; il tetto è a falde con manto di copertura in coppi e sporto di gronda con canali e discendenti.

Internamente si accede da un portoncino in alluminio e i tre livelli sono collegati da una scala in muratura; i solai sono in legno e tavelloni, i pavimenti con piastrelle di vecchia fattura, infissi vetusti con scuri in legno e vetro singolo. L'immobile è privo di servizi igienici, di scarichi per i liquami e di un impianto di riscaldamento; presenta un impianto elettrico básico, fuori traccia, con un punto luce e un punto comando.

La porzione destinata a fondo, con accesso indipendente, si presenta con solaio in latero cemento ed è privo di pavimento e di intonaco alle pareti; la porta è in lamiera e l'infisso della finestra è vetusto in legno. È presente un punto di adduzione acqua e un impianto elettrico básico, fuori traccia con un punto luce.

Il fabbricato, considerato lo stato di abbandono e di degrado necessità di opere di ristrutturazione edilizia e interventi di consolidamento della struttura e dei solai.

Per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica. (**ALLEGATO_03**).

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di circa 120.69 mq, determinata sulla base delle misure riscontrate in sito ed è stata calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino

"Immobiliare": è stata presa in considerazione la superficie utile calpestabile maggiorata delle murature interne e perimetrali. I muri perimetrali sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri perimetrali in comune con altri beni sono stati considerati per uno spessore del 50% fino ad un massimo di 25cm. Nel calcolo il vano scala è stato considerato su un solo livello.

I coefficienti di parametrizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- Piano terra e piano primo - Superficie residenziale 100%
- Piano seminterrato - Fondi comunicanti con l'abitazione 60%
- Piano seminterrato - Fondo non comunicante con l'abitazione 20%

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	MQ LORDI	COEFF. DI RAGGUGLIO	TOTALE mq
PIANO SEMINTERRATO	FONDI	27,58	20%	5.51
PIANO SEMINTERRATO	FONDI COMUNICANTI	38,00	60%	22.80
PIANO PRIMO	ABITAZIONE	38,00	100%	38,00
PIANO SECONDO	ABITAZIONE	17,11	100%	17,11
TO TALE				83,42

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

Fg	P.IIa	Catasto	Su b	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Proprietà	Quota
185	31	fabbricati	2	A/4	1	2,5 vani	49 mq	92,96 €	Loc. Pesciano TODI	"omissis"	1/1
185	31	fabbricati	4	A/4	1	1,5 vani	24 mq	25,46 €	Loc. Pesciano TODI	"omissis"	1/1
185	31	fabbricati	6	C/2	3		17 mq	25,46 €	Loc. Pesciano TODI	"omissis"	1/1

Si allega la visura catastale. (ALLEGATO_04)

Quesito punto 8

L'accesso all'immobile pignorato non è intercluso ma bensì risulta accessibile direttamente dalla via pubblica che lo costeggia.

Quesito punto 9

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

Quesito punto 10

Dal sopralluogo effettuato in sito è emersa una lieve difformità su alcune bucaure, presumibilmente dovute a un errore grafico data l'epoca in cui sono state rappresentate le planimetrie. Nella fase attuale non si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto tali modifiche non comportano variazione della rendita catastale.

Quesito punto 11

I beni oggetto di esecuzione secondo lo strumento urbanistico del comune di Todi sono classificati come *"tessuti antichi a prevalente Mantenimento"* e si presentano sottoposti ai seguenti vincoli:

- area e siti archeologici: presenza di elementi e indizi;
- vincolo idrogeologico RD 3267/23;
- perimetro di vigilanza.

Si allega estratto del P.R.G. del comune di Deruta (**ALLEGATO_A05**).

Quesito punto 12

Per quanto concerne la verifica dei titoli abilitativi relativi all'immobile esecutato, si specifica che nell'atto di compravendita dell'immobile del 18/12/2001 (**ALLEGATO_A02**), viene riportato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non è stato interessato da lavori edilizi. Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Todi non risulta nessuna pratica edile riferita ai nominativi indicati nella visura storica dell'immobile (**ALLEGATO_A06**). Trattandosi di immobile in aggregato storico il bene si ritiene

legittimo. Dal sopralluogo effettuato non sembrano presenti interventi recenti realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Quesito punto 13

L'immobile non risulta occupato da terzi. Presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia non risultano registrati contratti di affitto ma la stessa ha segnalato la presenza dei seguenti contratti registrati presso Agenzia delle Entrate di Roma 1 a nome dell'esecutato (**ALLEGATO_A07**):

1. ATTO NUMERO 3338
ATTO PRIVATO SERIE 3,
STIPULATO IL 18/02/2004
REGISTRATO IL 19/02/2004 PRESSO L'UFFICIO DI ROMA 1
ID. TELEMATICO: E5304L003338000RI
001 - 7202 LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO
2. ATTO NUMERO 15155
ATTO PRIVATO SERIE 3
STIPULATO IL 17/09/2002
REGISTRATO IL 18/09/2002 PRESSO L'UFFICIO DI ROMA 1
ID. TELEMATICO: E5302L015155000VD
001 - 7202 LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO

In data 30/04/2024 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Roma 1, tramite PEC protocollo n. 164660, copia degli atti sopra esposti. Ad oggi, nonostante i solleciti telefonici e tramite PEC del 02/08/2024 protocollo n. 296909 e del 10/09/2024 protocollo n. 328406, gli atti richiesti non sono ancora pervenuti. (ALLLEGATO_A08). Vista l'imminente scadenza per la consegna della relazione peritale, il CTU procede al deposito della presente. Nel caso in cui il CTU ricevesse da parte dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 gli atti richiesti, provvederà all'integrazione della presente.

Quesito punto 14

Si trasmette in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Roma dell'esecutato titolare dell'immobile pignorato. (**ALLEGATO_A09**)

Dall'estratto non risultano convenzioni matrimoniali particolari.

Quesito punto 15

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

Quesito punto 16

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto per i vari manufatti è stato rilevato attraverso la sola analisi visiva.

L'immobile si presenta dotata di impianto elettrico basico furi traccia con un punto luce e un punto comando per ogni stanza; non è presente l'impianto idrico e termico.

L'impianto elettrico, di vecchia fattura necessità di interventi di rifacimento totale che andranno valutati in ottica di un più ampio progetto di ristrutturazione totale dell'immobile.

Quesito punto 17

Alla luce della conformazione planovolumetrica dell'immobile si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Quesito punto 18

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

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

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione nelle condizioni ordinarie, considerando tutto quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale, e il grado di conservazione dell'immobile.

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

350,00 €/mq

VALORE VENALE:

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

€/mq 350,00 x mq 83,42 = 29.197,00 €

Il valore venale ammonta quindi a 29.197,00 € che si arrotonda a 29.190 € (ventinovemilacentonovanta/00 euro)

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

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si



stima in **23.800 €** (ventitremilaottocento/00 euro).

Quesito punto 19

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



Quesito punto 20

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



Quesito punto 21

Il bene oggetto di esecuzione non è abusivo come meglio specificato al punto 12 della presente.



Foligno, lì 26/09/2024



Il CTU

Dott. Arch. Jr. Trabalza Giordano

