

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

(Dott. Simone Salcerini, Dott. Roberto Laudenzi)

Dott. Alberto Cappellini

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
stima degli immobili pignorati**

TECNICO INCARICATO C.T.U.:

Dott. Arch. Simona Proietti

Via Aldo Moro, 6

06049 Spoleto (PG)

Cell.: 347.4308709

e-mail: proiettisim@gmail.com

pec: simona.proietti@archiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Proietti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1157, in data 15/07/2022 riceveva nomina di esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, decreto R.G.E. N° 2/2022 del Tribunale di Spoleto, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 22/09/2022 (*cinque giorni prima dell'udienza del 29/09/2022*), la sottoscritta dopo aver prestato giuramento di rito, accettava di depositare l'incarico entro il termine di 150 giorni dal conferimento di incarico (*dal 29/09/2022*), entro e non oltre il giorno 01/03/2023. Rispondendo ai quesiti formulati in seguito testualmente riportati e prestandosi ad avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 11/05/2023.

OPERAZIONI PERITALI

Con il conferimento dell'incarico e ai fini di una prima valutazione, la scrivente controllava e acquisiva per via telematica gli atti depositati nei fascicoli della procedura esecutiva e si accingeva nei giorni successivi a svolgere le seguenti operazioni:

- il giorno 11/11/2022 ed il giorno 29/11/2022 tramite visura telematica provvedeva a richiedere copia della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e della visura storica per immobile (ALLEGATI 1,2,3); provvedendo all'identificazione planimetrica del bene e alla esatta localizzazione all'interno del territorio comunale.
- il giorno 30/11/2022 provvedeva a comunicare alle parti, a mezzo posta R.R. e tramite mail PEC la data del sopralluogo.
- il giorno 01/12/2022 provvedeva tramite mail PEC a fare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Marsciano.
il giorno 16/12/2022 alle ore 11,30 come da comunicazione, iniziava il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento e stilando apposito verbale (ALLEGATO 6), la scrivente effettuava il rilievo dello stato di fatto e fotografico (ALLEGATO 7).
- il giorno 15/01/2023 riceveva gli atti telematici dal Comune di Marsciano, contenenti la documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile (ALLEGATO 4) e nei giorni seguenti riceveva documentazione integrativa inerente le prime pratiche concessorie.
- il giorno 11/01/2023 provvedeva tramite mail PEC a fare richiesta presso l'Ufficio del

Comune di San Venanzo dei certificati dello Stato Civile dell'esecutato e ne riceveva copia (ALLEGATO 5).

- il giorno 09/02/2023 chiedeva e riceveva dal Comune di Marsciano, informazioni sugli usi civici e sui vincoli urbanistici.

RISPOSTE AI QUESITI

IL GIUDICE INDICA:

"Che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti".

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i (Q.n.) quesiti contenuti nel mandato con le (R.n.) relative risposte.

Q.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;"*

R.1) Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567 c.p.c. e precisamente è stato depositato il Certificato Notarile prodotto dalla dott.ssa GIULIA BARBACALLO, Notaio in Palermo, il quale riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati. Si allegano copie, delle visure catastali storiche (ALLEGATO 1).

Q.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;"*

R.2) Si allegano i seguenti documenti richiesti, non depositati:

- Copia mappa catastale e planimetria urbana individuate al N.C.E.U, Foglio 144, Particella 144, Subalterno 6 del Comune di Marsciano (ALLEGATO 2,3).
- Copia degli elaborati di progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano, ossia planimetria allegata all'ultimo progetto approvato e riferito al Permesso di Costruire n°2113/2003 del 09/09/2003 (ALLEGATO 4).

Q.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);”

R.3) Le Visure Catastali Storiche, le risultanze delle Ispezioni Ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali, la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che sul bene pignorato:

- Non risultano atti di cessione di cubatura e di asservimento, convenzioni matrimoniali, etc;
- Non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità ad eccezione del vincolo paesaggistico per i centri storici;
- Risulta ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA e precisamente:

- Ipoteca volontaria n° 8950/2306 del 15/03/2007;

a favore di "Banca Popolare di Ancona s.p.a." - sede Genova, contro [REDACTED] / [REDACTED] immobile al foglio 144, part. 144, sub. 6, Marsciano" - sede Jesi (AN), per € 174.105,74 a garanzia di finanziamento di cui € 116.070,49 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento durata 20 anni.

- Risulta TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO e precisamente:

- Pignoramento Immobiliare n° 24197/17078 del 12/10/2016;

a favore di "Sirio NPL s.r.l." - sede Conegliano (TV), contro [REDACTED] immobile al foglio 144, part. 144, sub. 6, Marsciano".

Q.4) *"Accerti l'esistenza di 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.);"*

R.4) Il quesito non ricorre.

Q.5) *"Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

R.5) Non è stata rilevata l'esistenza o meno dell'uso civico o altro peso sul bene in oggetto.

Q.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;"*

R.6) Dalla documentazione ipotecaria si sono rilevate le formalità indicate alla presente, e per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, la scrivente da quanto ha potuto apprendere, indica orientativamente gli oneri in questione:

- Iscrizione Ipoteca volontaria n° 8950/2306 del 15/03/2007;

- Spese per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria: € 35,00 (euro 35,00 per tassa ipotecaria).

-Trascrizione Pignoramento Immobiliare n° 24197/17078 del 12/10/2016;

- Spese per cancellazione trascrizione pignoramento: € 294,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria).

TOTALE DEI COSTI MASSIMI E PRESUNTI PER LA CANCELLAZIONE: EURO 329,00

Q.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.);"

R.7) L'immobile in oggetto, sorge nel cuore del centro storico di Marsciano al lato della chiesa di San Giovanni Battista, e più precisamente in via Roma n°5.

L'immobile, censito catastalmente al Foglio 144, Particella 144, subalterno 6, del Comune di Marsciano è iscritto in categoria C/1a (negozi e botteghe), e costituisce il piano terra ed interrato di un edificio con valore storico di remota costruzione, è caratterizzato esternamente da una facciata con paramento murario in pietra a faccia vista, mentre le aperture di porte e finestre sono costituite da modanature in pietra, (originali ai piani superiori e di più recente fattura, al piano terra).

Indirizzo: Via Roma 5; Piano S1 e T;					Catasto Fabbricati: Foglio 144, Part. 144, Sub. 6						
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		144	144		2		C/1 _a)	7	86 mq		Euro 2.496,14

L'ingresso principale avviene da via Roma, mentre l'uscita secondaria (e di sicurezza) conduce su via Trieste. Internamente il compendio, è caratterizzato dal susseguirsi di locali con peculiari e tipiche caratteristiche. E' sviluppato su due livelli ed è collegato da un corpo scala.

Il piano terreno è adibito a sale di ristorazione, a sala cucina e a servizi igienici, per gli ospiti e per il personale; mentre il piano interrato è adibito a spogliatoio per il personale e a magazzini per gli alimenti.

Le sale ristoranti tipicamente caratterizzate da portali ad arco, presentano alcune porzioni di

paramento murario a faccia vista in pietra e soffitti caratterizzati da volte a crociera in mattoni di laterizio, mentre la sala cucina ricavata sulla chiostrina, è interamente illuminata dall'alto da un lucernario a soffitto per tutta la superficie della stessa. Diversamente, tutte le altre superfici costituenti i locali del piano terra (*servizi igienici e cucina*), sono invece intonacate e/o maiolicate. Anche il piano interrato presenta le sue peculiarità. La scalinata di collegamento, probabilmente originaria è in buona parte realizzata in conci di pietra e per la restante, ricostruita in accollata di mattoni.

Tutta la superficie del piano terra si presenta in piastrelle di gres tipo "cotto", mentre il piano interrato presenta un'antica pavimentazione realizzata in mattoni di cotto. Gli infissi esterni sono in legno, caratterizzati da inferriate, mentre gli infissi interni sono in legno del tipo "tamburato".

DESTINAZIONE "Ristorante"	S.U.N. sup. utile netta	A.U. (max-min) altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
P.T - Ingr. / Sala ristorante 1	37,41 mq	3,20 mt – 2,10 mt	50,42 mq
P.T. - Sala ristorante 2	24,68 mq	3,00 mt	34,17 mq
P.T.- Cucina	9,00 mq	3,55 mt – 2,80 mt	12,07 mq
P.T. - Anti	1,37 mq	3,17 mt	2,27 mq
P.T. - W.C.	1,70 mq	3,17 mt	2,91 mq
P.T. - Bagno	6,00 mq	3,17 mt	6,04 mq
Scala	4,09 mq	—	6,54 mq
P.Int. - Disimpegno	2,89 mq	1,70 mt – 1,31 mt	4,63 mq
P.Int. - Spogliatoio	3,06 mq	2,57 mt - 1,70 mt	4,43 mq
P.Int. - Magazzino 1 (alimenti)	4,36 mq	2,57 mt - 1,31 mt	7,13 mq
P.Int. - Magazzino 2 (alimenti)	25,55 mq	2,57 mt - 1,31 mt	33,47 mq
TOTALE	120,11 MQ	*****	164,08 MQ

Infine, si può dichiarare che le condizioni strutturali e di manutenzione interne ed esterne del bene in oggetto, così come le condizioni generali dell'intero complesso, risultano buone, nonostante sia stata rilevata, al piano terra, la presenza di alcune macchie di umidità sulle pareti costituenti la sala ristorante 2; fenomeno dovuto sicuramente al trasudamento del paramento in pietra, in seguito alla scarsa ed inesistente arieggiatura dell'immobile, ormai da tempo inoccupato.

Il calcolo della superficie utile dei locali e della superficie commerciale (*superficie vendibile*) attraverso l'uso dei coefficienti ponderali, come da tabelle sarà:

DESTINAZIONE "Ristorante"	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. COMMERCIALE)
P.T - Ingr. / Sala ristorante 1	50,42 arr. 50,00 mq	buone	100%	50,00 mq
P.T. - Sala ristorante 2	34,17 arr. 34,00 mq	discrete	100%	34,00 mq
P.T.- Cucina	12,07 arr. 12,00 mq	discrete	100%	12,00 mq
P.T. - Anti	2,27 arr. 2,00 mq	discrete	100%	2,00 mq
P.T. - W.C.	2,91 arr. 3,00 mq	discrete	100%	3,00 mq
P.T. - Bagno	6,04 arr. 6,00 mq	buone	100%	6,00 mq
Scala	6,54 arr. 7,00 mq	buone	100%	7,00 mq
P.Int. - Disimpegno	4,63 arr. 5,00 mq	buone	80%	4,00 mq
P.Int. - Spogliatoio	4,43 arr. 4,00 mq	buone	80%	3,20 mq
P.Int. - Magazzino 1 (alimenti)	7,13 arr. 7,00 mq	buone	80%	5,60 mq
P.Int. - Magazzino 2 (alimenti)	33,47 arr. 33,00 mq	buone	80%	26,40 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 153,20 MQ				

Q.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 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;"

R.8) Secondo quanto accertato, si può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

Q.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;"

R.9) Secondo quanto accertato, non è necessario eseguire variazioni per il catasto. L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Q.10) "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;"

R.10) Per quanto riguarda l'utilizzazione attuale prevista dallo strumento urbanistico del Comune

di Marsciano, il bene ricade secondo il vigente PRG all'interno dello "AMBITO DEI CENTRI STORICI", ed è regolamentato come "EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE".

Q.11) *"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;"*

R.11) Dall'esame degli atti amministrativi conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, si è potuto verificare la completezza degli stessi, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, e la conformità del bene alla:

- Concessione Edilizia n°179/98 del 21/04/1998, per lavori manutenzione straordinaria e restauro conservativo fabbricato residenziale.
- Permesso di Costruire n°2113/2003 del 09/09/2003, per lavori di adeguamento di un locale da destinare ad attività di ristorazione.
- Licenza di Agibilità n°36-53/03 del 10/01/2003, per occupazione dei locali secondo la seguente destinazione rispettivamente precisata: n.2 magazzini per alimenti + spogliatoio al Piano Interrato n. 2 sale ristorante + cucina + w.c. + bagno al Piano Terra.

Q.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;"*

R.12) Relativamente allo stato di possesso del bene, si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile non è occupato da terzi.

Q.13) *"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 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;"*

Q.13) Dopo aver fatto richiesta presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di San Venanzo, si allegano i documenti ricevuti (ALLEGATO 5).

Q.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);”*

R.14) Il quesito non ricorre.

Q.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;”*

Q.15) Caratteristiche degli impianti:

IDRICO - tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
scarico: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica
condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile;

ELETTRICO - tipologia: sottotraccia, sfilabile con punti luce e prese esterne,
condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile;

TERMICO/ ACQUA CALDA SANITARIA - tipologia: caldaia con termoconvettori
alimentazione: metano,
rete di distribuzione: sotto traccia,
condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile;

- **NOTA:** L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia e gli impianti sono conformi alla normativa vigente al tempo della loro realizzazione.

Q.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 eccessive frammentazioni in lotti. 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;”*

R.16) Si può dichiarare che per rispettare la tipologia complessiva dell'immobile ed evitare eccessive frammentazioni in lotti separati, si rende obbligatoria la vendita del bene su unico lotto.

Q.17) *“Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di*

locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);”

R.17) Il criterio di valutazione scelto dalla scrivente, è quello sintetico-comparativo; per la ricerca del più probabile valore di mercato si è scelto di fare riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., aggiornato al primo semestre del 2022. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, periodicamente monitora la compravendita dei fabbricati nei Comuni dell'intero territorio italiano e li suddivide per fasce e zone omogenee comunali, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione per zone, del valore di mercato immobiliare locale, che oscilla tra un prezzo minimo e massimo, all'interno di fasce comunali omogenee. La scelta del “prezzo” stesso avviene in ultimo attraverso la valutazione delle “peculiarità” intrinseche/estrinseche dell'immobile, con l'ulteriore comparazione dei prezzi della zona, tramite informazioni apprese con le Agenzie Immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

Nel Comune di Marsciano le Agenzie Immobiliari, valutano i locali commerciali (*negozi - ristoranti*) le cui caratteristiche sono simili al bene oggetto di perizia, poiché o localizzati in centro storico tra le vie del commercio, o caratterizzati da peculiarità storico/culturali, al prezzo (*onnicomprensivo**) al metro quadro oscillante tra le 850.00*/1.050.00* €/mq.

Il Borsino Immobiliare quota invece gli immobili commerciali (negozi) dislocati nel centro storico di Marsciano con il valore minimo, medio e massimo, attribuendo: agli stessi il valore minimo di 701.00 €/mq, medio di 761.00 €/mq medio e massimo di 841.00 €/mq;

Il valore O.M.I. di mercato (euro/mq) al 1° semestre 2022, in fascia centrale, zona centro storico, a destinazione commerciale, la cui tipologia prevalente sono le abitazioni civili, con uno stato normale di conservazione, per un negozio il prezzo oscilla tra un valore min. di 840.00 euro ed un valore max di 1.100.00 euro.

Sulla base delle ricerche avanzate, si giunge a definire che per le caratteristiche intrinseche/estrinseche il prezzo congruo dell'unità immobiliare in oggetto, con destinazione d'uso ristorante e categoria catastale negozi e botteghe può oscillare tra le 1.000.00 – 1.100.00 €/mq.

Per la presente stima, si può prendere a riferimento anche il valore O.M.I. medio-alto di mercato

per la tipologia a negozio. Assegnando dunque all'immobile in oggetto, un valore di 1.020,00 euro al mq.

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Marsciano, Fascia centrale, Zona centro storico, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: COMMERCIALE				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
negozio	NORMALE	840,00	1.100,00	153.20 MQ

La determinazione del valore di mercato del bene per la proprietà unica di (1/1) DI UN RISTORANTE TIPICO, ubicato nel centro storico di Marsciano, in via Roma n.5 è:

LOTTO UNICO: VALORE DI MERCATO DEL BENE = (153,20 mq x 1.020,00 euro/mq) = 156.264,00 euro

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi valutati per via analitica ed adottando a discrezione, per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, un'ulteriore riduzione in termini MINIMI percentuali del 10% (e non del 15-20%). Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile, come suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 1: DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore di mercato del bene	€ 156.264,00
Spese max per cancellazione di oneri, vincoli e formalità	€ 329,00
Ulteriore riduzione del valore di mercato del 10% per "assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto"	€ 15.626,40
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	€ 140.308,60

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

LOTTO UNICO = € 140.308,00 (centoquarantatrecentotto/00 euro) per la piena proprietà di (1/1) di un ristorante ubicato in via Roma n°5, in Marsciano.

Q.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;
- 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;"

R.18) Gli immobili vengono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà e quindi per intero.

Q.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;"*

R.19) Il caso non si pone.

Q.20) *"Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno."*

R.20) Il caso non si pone.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 14 febbraio 2023.

L'ESPERTO
Dott. Arch. Simona Proietti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegato 1 - "Lotto Unico": VISURE CATASTALI STORICHE DEGLI IMMOBILI

Allegato 2 - "Lotto Unico": MAPPA CATASTALE

Allegato 3 - "Lotto Unico": PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4 - "Lotto Unico": AGIBILITA' n°36-53/03, P. di C. n°2113/2003 CON PLANIMETRIA DI ULTIMO PROGETTO APPROVATO

Allegato 5 - "Lotto Unico": STATO CIVILE

Allegato 6 - "Lotto Unico": VERBALE DI SOPRALLUOGO IMMOBILE

Allegato 7 - "Lotto Unico": RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E DOC. FOTOGRAFICA