



TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare
Giudice relatore:
Promossa da:

RG.E. 232/2017
Dott. S. SALCERINI
BANCA TIRRENICA S.p.a.
(Avv. A. Nasini)

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA Dott. Ing. Andrea Galli

Porzioni di Fabbricato ad uso residenziale/commerciale in Comune di Marsciano (PG)

Foligno, 31 Ottobre 2018



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto dott. Ing. Andrea Galli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A2428 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, a seguito dell'incarico conferitoMi dal G.E. con provvedimento del 03/05/2018 di Tecnico stimatore dei beni immobili oggetto dell'Esecuzione, si è recato in data 03/05/2018 presso codesto Tribunale per prestare il Giuramento di rito e prendere visione del quesito postogli.

QUESITO -

Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/98 n.302;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore pignorato;
 Alla individuazione, descrizione analitica e valutazione dei beni pignorati, stabilendo il prezzo
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi comprese: 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.);



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnico Galli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

4. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 II comma disp. Att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali;
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 utile interna; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenza, 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. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. 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 fissato 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;
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;
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. Descriva sommariamente 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,



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnico Galli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

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;

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);

18. 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 essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- 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;

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.

PERIZIA DI STIMA

NOTIZIE GENERALI INERENTI GLI IMMOBILI

I beni immobili rilevati oggetto di esame e successiva descrizione e valutazione, relativamente ai diritti spettanti al proprietario [REDACTED] con sede in [REDACTED] consistono in:

A- Porzione di Fabbricato ad uso residenziale in Comune di Marsciano, Via Trieste.

B- Porzione di Fabbricato ad uso residenziale in Comune di Marsciano, Via Mameli.

C- Porzione di Fabbricato ad uso commerciale in Comune di Marsciano, Via Cavour.

- **"A" Abitazione in Via Trieste (angolo Via Cavour) - Descrizione e Consistenza:**

Trattasi di abitazione posta al Piano Terra di un edificio di più ampia consistenza di tipologia "contigua" sito all'interno del centro storico di Marsciano, con accesso indipendente direttamente sulla via pubblica, oggetto di lavori di ristrutturazione realizzati in epoca molto recente, costituita da ingresso/soggiorno, angolo cottura, n.1 camera, bagno, terrazzo e cavedio, allo "stato finito" con finiture ed impianti completi e nella norma. Si precisa che internamente detta unità è rifinita con una parete in pietra a faccia-vista e soffitto in travi di legno e pianelle.

La superficie utile rilevata è pari a mq. 56.00 c.a. oltre terrazzo di mq. 15.00 c.a..

- **Identificazione catastale:** al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano i beni cui sopra ed oggetto di stima risultano intestati come segue:

• [REDACTED] Proprietà per
1/1 C.F. 01704740545

e con i seguenti dati:

Foglio	Num.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
144	157	17	A/2	2	2,5 vani	142,03
144	158	2				



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

- **Provenienza:** COMPRAVENDITA – Repertorio n. 110695 del 29/12/2001 – Rogante

Dott. Ludovici Sergio – Notaio in Marsciano.

- **Confini:** Via pubblica, parti comuni, salvo altri.

- **Accertamenti Tecnici:** alla data odierna dalle verifiche eseguite presso gli uffici Tecnici del Comune di Marsciano l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzata a seguito di rilascio di :

- **Permesso a costruire n.3115/2004**

- **Concessione in Sanatoria n.7517/2008**

- **Osservazioni:** il suddetto bene risulta attualmente ceduto in affitto con regolare Contratto che si allega, con decorrenza 01/01/2018 e per la durata di anni 4.

- **“B” Abitazione in Via Mameli (angolo Via Cavour) - Descrizione e Consistenza:**

Trattasi di abitazione posta al Piano Terra e Primo di un edificio di più ampia consistenza di tipologia “contigua” sito all’interno del centro storico di Marsciano, con accesso indipendente direttamente sulla via pubblica, oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati, costituita da ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, n.1 camera, n.2 bagni, n.1 camera (soppalco), allo stato “grezzo avanzato” con finiture ed impianti da completare e nella norma. Si precisa che risultano da completare buona parte degli impianti, scale di collegamento, finiture alle pareti, ecc...

La superficie utile rilevata è pari a mq. 85.00 c.a..

- **Identificazione catastale:** al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano i beni cui sopra ed oggetto di stima risultano intestati come segue:

- **[REDACTED] Proprietà per**
1/1 C.F. 01704740545

Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

e con i seguenti dati:

Foglio	Num.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
144	157	16	A/2	4	5 vani	400,25

- **Provenienza:** COMPRAVENDITA – Repertorio n. 110695 del 29/12/2001 – Rogante

Dott. Ludovici Sergio – Notaio in Marsciano.

- **Confini:** Via pubblica, parti comuni, salvo altri.

- **Accertamenti Tecnici:** alla data odierna dalle verifiche eseguite presso gli uffici Tecnici del

Comune di Marsciano l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzata a seguito di rilascio di :

- Permesso a costruire n.2749/2004

- D.I.A. n.2763/2004

- Permesso a costruire n.3115/2004

- **Osservazioni:** il suddetto bene risulta attualmente nella disponibilità dell'attuale proprietà poiché non ultimato e pertanto a seguito dell'eventuale vendita dovrà essere interessato da opere per ultimazione dei lavori e richiesta presso gli Enti preposti dei relativi permessi/autorizzazioni, con relative spese a carico dell'acquirente.

- **"C" Unità ad uso commerciale "Negozio" in Via Cavour - Descrizione e Consistenza:**

Trattasi di locali ad uso Negozio posti al Piano Terra di un edificio di più ampia consistenza di tipologia "contigua" sito all'interno del centro storico di Marsciano, precisamente in Via Cavour, costituiti da n.2 locali principali con accesso indipendente direttamente su Via Cavour, n.1 locale magazzino, n.1 locale ripostiglio e bagno, allo "stato finito" con finiture ed impianti completi e nella norma. Si precisa che detta unità non è stata oggetto di alcun intervento edilizio e pertanto trovasi in uno stato di conservazione piuttosto scadente.

La superficie utile rilevata è pari a mq. 92.00 c.a..



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

- **Identificazione catastale:** al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano i beni cui sopra ed oggetto di stima risultano intestati come segue:

• **Proprietà per**
1/1 C.F. 01704740545

e con i seguenti dati:

Foglio	Num.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
144	157	15	C/1	8	85mq	2.870,98
144	158	1				

- **Provenienza:** COMPRAVENDITA – Repertorio n. 110695 del 29/12/2001 – Rogante Dott. Ludovici Sergio – Notaio in Marsciano.

- **Confini:** Via pubblica, parti comuni, salvo altri.

- **Accertamenti Tecnici:** alla data odierna dalle verifiche eseguite presso gli uffici Tecnici del Comune di Marsciano l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzata in epoca anteriore al 1967.

- **Osservazioni:** il suddetto bene risulta attualmente nella piena disponibilità dell'attuale proprietà.

-VALUTAZIONE-

Considerata la tipologia dei beni descritti, caratteristiche e ubicazione, tenuto conto dell'ubicazione e della superficie, si può affermare che questi sono comunque appetibili. In seguito alle indagini effettuate in loco su immobili simili a quello in esame e presso operatori del settore, si è ritenuto opportuno individuare nella stima comparativa la ricerca del più probabile valore di mercato del

Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnico Galli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

bene descritto, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato. Pertanto con riferimento ai dati riportati, tenuto conto del particolare difficile momento del mercato immobiliare e con la premessa che la valutazione finale si ritiene comunque a corpo, nello stato di fatto attuale e con tutte le pertinenze, si rimettono i seguenti valori:

- **LOTTO N.1**

A- Porzione di Fabbricato ad uso residenziale in Comune di Marsciano, Via Trieste.

- ABITAZIONE Superf. c.a. mq 56.00 x € 1.000,00 = € 56.000,00

- VALORE PIU' PROBABILE INDIVIDUATO ARROT. DEL BENE = € 56.000,00

(diconsi euro cinquantaseimila/00).

- **LOTTO N.2**

B- Porzione di Fabbricato ad uso residenziale in Comune di Marsciano, Via Mameli.

- ABITAZIONE Superf. c.a. mq 85.00 x € 650,00 = € 55.250,00

- VALORE PIU' PROBABILE INDIVIDUATO ARROT. DEL BENE = € 55.000,00

(diconsi euro cinquantacinquemila/00).

- **LOTTO N.3**

C- Porzione di Fabbricato ad uso commerciale "Negozio" in Comune di Marsciano, Via Cavour.

- NEGOZIO Superf. c.a. mq 92.00 x € 1.100,00 = € 101.200,00

- VALORE PIU' PROBABILE INDIVIDUATO ARROT. DEL BENE = € 100.000,00

(diconsi euro centomila/00).



Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicoagalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Vista la consistenza degli immobili esaminati, caratteristiche, ubicazione e funzionalità, si ritiene opportuno eseguire l'eventuale vendita in n. 3 LOTTI.

- ACCERTAMENTI CONSERVATORIA R.R. I.I. -

A carico dei beni di cui sopra si sono accertate le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni contro, di cui:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/09/2003 R.G. 26185, R. P. 6268,
IPOTECA VOLONTARIA
- 2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 27/09/2003 R.G. 26505, R.P. 6331,
IPOTECA VOLONTARIA
- 3) ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/03/2016 R.G. 7045, R.P. 1020,
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 4) ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/03/2017 R.G. 5905, R. P. 814,
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 16/11/2017 R.G. 28617, R. P. 20073,
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il Tecnico scrivente ritiene con la presente relazione di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Certificazioni Catastali (Visura per Immobile)
- 3) Planimetria Catasto Terreni (Vax)
- 4) Planimetria Catasto Edilizio Urbano
- 5) Certificazione IpoCatastale.
- 6) Contratto di affitto





Dott. Ing. Andrea Galli

via Maestà di Donati, 26 - 06034 Foligno (PG)

Fisso 0742 770655 - Mobile 335 6525861 - Fax 02 30132236

email: angalli@gmail.com - PEC: andrea.galli3@ingpec.eu - web: www.studiotecnicogalli.it

C.F. GLL NDR 77E11 D653B - P.IVA 02862260540

Foligno, 31 Ottobre 2018



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Andrea Galli

