

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 03 / 2023

Procedimento Immobiliare promosso da:

**** GROGU SPV s.r.l. (Creditore procedente)**

Contro

*

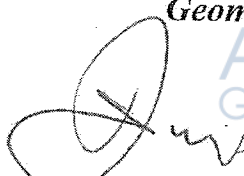


(Debitore/Esecutato)

“GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALBERTO CAPPELLINI”

Spoletto lì, 06 Maggio 2024

Geom. Vincenzo Piermarini



PUNTO	TITOLI	PAGINA
	Premesse	
	QUESITI	
1	Verifica completezza della documentazione ex art. 567 cpc	
2	Integrazione della documentazione mancante	
3	Elenco delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2 c.c.)	
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto.	
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	
7.3	Storica catastale.	
7.4	Caratteristiche generali del bene	
7.5	Determinazione della superficie commerciale	
8	Accessibilità del bene e la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	
9	Aggiornamenti catastali	
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato Accesso agli atti comunali	
11.1	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	
11.2	Sanabilità abusi rilevati	
11.3	Costi sanatoria o ripristino	
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	
14	Immobile occupato/non occupato dal coniuge separato	
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile	
17	Stima del lotto	
17.1	Determinazione del valore unitario	
17.2	Determinazione del valore di mercato	
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	
20	Caso di immobili abusivi non sanabili	
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio	

PREMESSEIntroduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 16/Novembre/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 03/2023 di R.G.E. il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia col n. 2626 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da GROGU SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1 c.f.= 05197150260 e per essa, quale mandataria, Prelios Credit Solution S.p.A. (PRECSO), con sede in Milano, via Valtellina n. 15/17, c.f. = 13048380151 contro la proprietà appartenente a [REDACTED] c.f.= [REDACTED] per i beni immobili ubicati in Marsciano (PG), Vocabolo Rigaldo di San Valentino n. 32.

Prestando il rituale giuramento (online) in data 27/11/2023, il sottoscritto si impegna a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 10/01/2024 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti fissando per la data del 25/01/2024 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, 25/01/2024 si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (All. 1 - comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI*1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 30/01/2023 a firma del Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato e visure;

- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio tecnico del Comune di Marsciano (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

Contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f.= [REDACTED]
Immobili: siti in Marsciano – NCEU – Foglio n. 67 – Part. n. 43 sub 5 – Part. n. 43 sub 3.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.
Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.
Non sono stati riscontrati vincoli.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque imponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi

1. Ipoteca Volontaria in data 16/01/2008 ai n. 254/58 di formalità € 35,00 per
tassa fissa ipotecaria.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Perugia il 25/01/2023 ai nn. 2057/1486.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria-
€ 59,00 per bolli-
€ 262,00 per imposta ipotecaria-

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 06/05/2024 non mostra altri creditori (All. 5).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 391,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Marsciano	Voc. Rigaldo di San Valentino	32	T-1		

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
67	43	5	A/2	3	8,5 vani		€ 570,68
67	43	3	C/6	2	mq 28,00		€ 36,15
67	43	1			Bene comune non censibile (corte)		

7.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

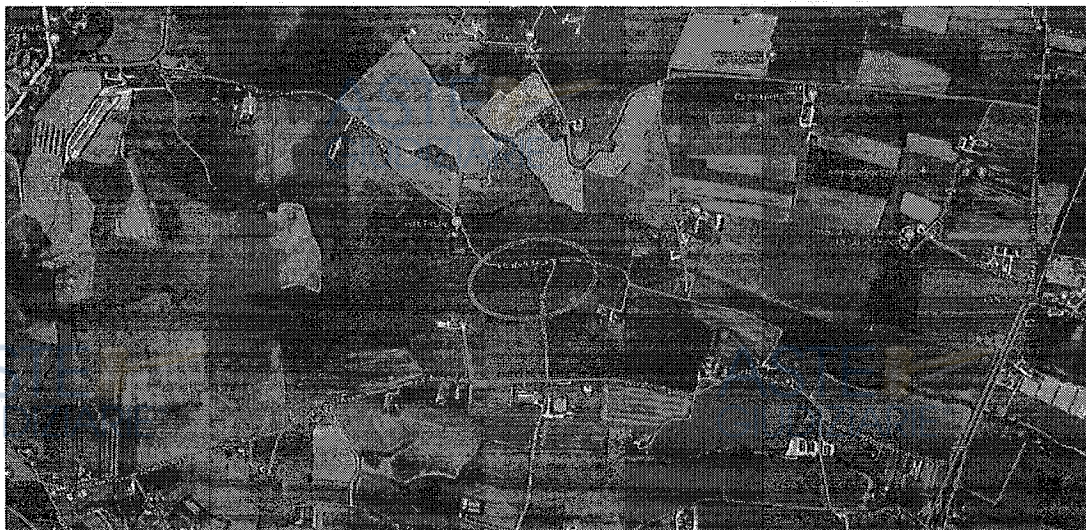
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Catastale mq	Rendita
67	43		Ente Urbano	Mq 5250	0

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Marsciano (PG), Foglio n. 67 - Particelle n. 43 sub 5 e n. 43 sub 3 e al N.C.T. Foglio n. 67 Particella 43 sub 1, ha avuto la seguente storia:

All'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.= [REDACTED] gli immobili oggetto della presente CTU pervennero come segue:

Per la quota dell'intero in piena proprietà 1/1 dell'immobile in Marsciano, censito al Foglio n. 67 - Particelle n. 43 sub 5 e n. 43 sub 3, pervennero per atto di donazione accettata del 14/05/1991 a rogito notaio Giancarlo Antonioni del 23/05/1991 Rep. 230076/27746, trascritto il 23/05/1991 ai nn. 10677/7502 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].



Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali opportune (*mappa – planimetrie e visure*) (All. 2), una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Marsciano (*Concessione Edilizia in Sanatoria*) (All. 3), ed un rilievo fotografico (All. 4) dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è costituito da una unità immobiliare ad uso abitazione, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni e da altra unità immobiliare ad uso garage, il tutto ubicato in Marsciano, Vocabolo Rigaldo di San Valentino n. 32 (si può vedere sopra la sua posizione cerchiata in rosso), ed è raggiungibile dalla via pubblica.

Il fabbricato di maggiori dimensioni di cui fa parte l'unità immobiliare adibita a civile abitazione è di vecchia costruzione ad eccezione della porzione di fabbricato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria che è stata realizzata intorno agli anni 1990. L'Unità Immobiliare adibita a civile abitazione è dislocata ai piani terra e primo collegati tra loro da una scala interna, al piano primo si può accedere da altra scala esterna. L'Unità Immobiliare adibita a garage è posta al piano terra ed è parte di un edificio di maggiori dimensioni che ha accesso dalla corte esclusiva.

La struttura portante del fabbricato adibito a civile abitazione è in muratura ordinaria in mattoni ed i solai sono in legno, il manto di copertura è con tegole di laterizio, le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista, e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato accessorio (garage) è stato realizzato in muratura posticcia e si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, mentre l'area cortilizia di entrambe le unità immobiliari è in ottimo stato di manutenzione.

Dopo aver descritto gli immobili nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le singole unità immobiliari interessate dal pignoramento.

7.4 CARATTERISTICHE DEI BENI

U.I. sita ai Piani Terra e Primo con destinazione catastale "abitazione" Cat. A/2 ubicata in Vocabolo Rigaldo di San Valentino n. 32 - (Foglio n. 67 - part. 43 sub 5)

L'unità immobiliare "abitazione" è situata ai Piani Terra e Primo, l'ingresso avviene dalla corte esclusiva. Il Piano Terra è destinato a cucina, soggiorno, lavanderia, ripostiglio e portico oltre al vano centrale termica; il Piano primo è destinato ad abitazione ed è composto da cucina-soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 3 bagni, n. 3 camere e terrazzo/veranda.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare adibita ad abitazione al P.T e P. 1° è pari a mq 201,48, la superficie del terrazzo/veranda è di mq 8,35, la superficie del portico e

della scala esterna è di mq 29,6.

Il pavimento dell'intera unità è in parquet ed in piastrelle di gres porcellanato simili al cotto, nei bagni cambia la dimensione ed il colore delle piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le finestre sono tutte in legno con vetro termico, gli sportelloni sono in legno a toghe verticali, le porte interne sono in legno come il portoncino di ingresso, il tutto in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

L'impianto termico, è di tipo tradizionale con termosifoni ed alimentazione a gas, la caldaia è installata nella c.t. posta al piano terra con accesso dal retro del fabbricato.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono funzionanti, le certificazioni di conformità non sono in possesso dell'esecutato.

*** Ci sono da fare delle osservazioni:

- a) Relativamente al terrazzo al piano primo, questo è stato coperto e tamponato con vetrate in assenza di titolo abilitativo. Per accedere al piano primo dalla scala interna bisogna passare attraverso l'Unità Immobiliare non oggetto di Esecuzione Immobiliare (Part. 43 sub 6) quindi si rende necessario chiudere i due varchi porta.
- b) Sull'area cortilizia sono state realizzate due tettoie; una tra il fabbricato destinato a civile abitazione ed il fabbricato adibito a garage e l'altra adiacente sul lato Est del fabbricato adibito a garage (vedi foto n. 6), entrambe in totale assenza di titolo abilitativo.

L'opera di cui al punto a) è stata realizzata in totale assenza di titoli abilitativi quindi è opera abusiva. Trattandosi nella fattispecie di opera strutturale classificabile come "opera di minor rilevanza" ai fini strutturali, essendomi confrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano, basta inoltrare presso i competenti uffici Comunali una SCIA in sanatoria per poi procedere al calcolo strutturale. Costo presunto € 3.250,00 oltre oneri fiscali compreso le spese per la sanatoria; poi si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale costo presunto di € 750,00 circa oltre oneri fiscali.

Le opere di cui al punto b), essendo queste gravanti sull'area cortilizia (Part. 43 sub 1) dovranno essere demolite oppure per il loro mantenimento bisogna inoltrare una pratica edilizia per la realizzazioni di volumetrie mediante l'asservimento di terreni agricoli la cui pratica nella sua completezza potrebbe avere un costo che si aggira tra gli 8.000,00 ed i 10.000,00 Euro; per la demolizione e smaltimento a rifiuto si potrebbe avere un costo di circa € 5.000,00.

U.I. Locale sito al Piano Terra, con destinazione catastale "garage" ubicata in Vocabolo Rigaldo di San Valentino n. 32 - (Foglio n. 67 - part. 43 sub 3)

- c) Il locale con destinazione catastale ed urbanistica "garage", si trova al piano terra, l'ingresso avviene dalla corte esclusiva.
- d) La superficie netta calpestabile è di 28,52 mq, l'altezza media interna è di 4,11 ml., il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in parte intonacate ed in parte allo stato grezzo, non tinteggiate; il locale non è provvisto di porta di ingresso.
- e) Non si vede la presenza dell'impianto elettrico, nel complesso il locale sia internamente che esternamente è in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

7.5 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **50%** Portico e centrale termica;
- **50%** per garage.

Il valore della corte viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
43 sub 5	abitazione	201,48	100%	201,48
	Portico/scala esterna	29,60	50%	14,80
43 sub 3	garage	28,52	50%	14,26
43 sub 7	Centrale termica x 1/2	5,00	25%	1,25
	TOTALE mq	108,37		231,79

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tranne per: 1) la tamponatura del terrazzo e relativa trasformazione in

Nel dettaglio, come descritto nel paragrafo 7.4, per il mantenimento della tamponatura del terrazzo il sottoscritto consiglia di inoltrare una SCIA e fare gli aggiornamenti catastali.

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

8)- Accessibilità del bene e Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

L'accesso al bene avviene unicamente dalla corte esclusiva che è prospiciente la via pubblica, e la descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione di difformità come descritte al punto 7.4 lettere a - b .

Nel dettaglio, come descritto nel paragrafo 7, il sottoscritto consiglia di inoltrare una SCIA e fare gli aggiornamenti catastali.

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili, secondo il P.R.G. Vigente del Comune di Marsciano ricadono in Zona "Agricola di Particolare interesse Agricolo".

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla documentazione che mi è stata fornita a seguito dell'accesso agli atti al Comune di Marsciano (vedi All. n. 3):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 7835	12/04/1996	
2			
3			

11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato nel suo complesso, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marsciano, ad eccezione di quanto elencato/esposto ai paragrafi 7.4 e 8.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato dal Sig. [REDACTED]

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile:

Vedi descrizione al punto 12.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Vedi descrizione al punto 12.

15)- Caratteristiche degli impianti

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, non si evidenzia la necessità di adeguamenti degli impianti, le certificazioni di conformità degli impianti non sono in possesso dell'esecutato.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Le caratteristiche dei beni pignorati, funzionalmente e strutturalmente autonomo, non permettono un frazionamento senza deprezzamento degli stessi.

Per cui il sottoscritto C.T.U. non ritiene possibile formare più lotti di vendita, la proprietà verrà lasciata come unico lotto di vendita.

17)- Stima del lotto

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove è sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti, i valori del Listino Immobiliare Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato medio del Listino Immobiliare Umbria 4° Trim. 2023 "edificio ristrutturato" (min. € 700,00 – max € 900,00), risultando essere pari ad €/mq. 800,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato ristrutturato recentemente è in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture di qualità medio economiche.

17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 800,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
43 sub 5	abitazione	201,48	100%	201,48	
	Portico/scala esterna	29,60	50%	14,80	
43 sub 3	garage	28,52	50%	14,26	
43 sub 7	Centrale termica x 1/2	5,00	25%	1,25	
	TOTALE mq	159,80	ponderata	231,79	800,00
			Valore		€ 185.432,00

17.3 Determinazione del valore di mercato

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 3% pari ad € 5.562,96, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi, oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale della veranda di copertura del terrazzo € 4.000,00 oltre oneri fiscali. Dovrà essere inoltre detratta la spesa per la regolarizzazione urbanistica delle tettoie pari ad € 10.000,00 circa. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore complessivo dei beni pignorati di € 165.869,04 arrotondato ad **€ 165.500,00 (diconsi-euro-Centosessantacinquemila-cinquecento/00).**

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non interessa la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non interessa la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;
2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;
3. Documentazione Comune di Marsciano – Conc. Ed. in Sanatoria ;
4. Relazione Fotografica;
5. Ispezione Ipotecaria;
6. Bando di vendita.

La presente relazione di stima è costituita da 14 pagine e 6 allegati.

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto lì, 06 maggio 2024

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini

