

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 5/2024

ING BANK N.V.

contro

G. E. Dott. Alberto Cappellini

C.T.U. Dott. Agr. Marco Calendi

INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



7	VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
8	FORMAZIONE DEI LOTTI
9	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
10	VALUTAZIONE
11	ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Marco Calendi, con ordinanza di nomina del 13.03.2024, veniva nominato dal G.E. Dott. Alberto Cappellini, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.5/2024 ING BANK N.V. contro

Lo scrivente accettava l'incarico assegnatole dal G.E. tramite consegna telematica dell'atto di accettazione incarico del 05 aprile 2024 e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali***

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: 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 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 siano 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 ricostituire 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 urbanistico 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 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;

14) alleggi, 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 gli impianti 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 e 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 essi 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; 20) 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; 21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 150 giorni dopo l'inizio delle operazioni peritali (termine di consegna elaborato il giorno 10 settembre 2024) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio della copia alle parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di una “copia cartacea di cortesia” dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 aprile 2024 alle ore 9,00 presso il proprio studio e inviava alle Parti, tramite lettera raccomandata del 19 giugno 2024, comunicazione di sopralluogo, fissato per il giorno 3 luglio 2024, alle ore 9,00 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Sellano (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Nella data ed ora fissata, il sottoscritto si trovava presso i beni pignorati insieme all'incaricato IVG per le dovute indagini e rilevazioni.

Durante tale sopralluogo è stato possibile prendere visione degli immobili pignorati e scattare alcune foto in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi. Il giorno 6 settembre il sottoscritto inviava istanza di proroga alla G.E. in quanto il Comune di Sellano non aveva ancora effettuato la ricerca delle autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili oggetto di esecuzione così come richiesto dal sottoscritto tramite consegna della richiesta di accesso atti. Il G.E. concedeva proroga per la consegna dell'elaborato al 20 dicembre 2024.

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il perito ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, la sottoscritta C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dalla Giudice dell'Esecuzione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e a seguito del sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinti:

- A. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a su immobile di civile abitazione elevantesi su tre piani fuori terra e costituito da un appartamento al piano primo e secondo, oltre a vani accessori costituiti da fondi e garage al piano terra. Il tutto censito al NCEU del Comune di Sellano (PG) al foglio n. 41 particella 81 subalterni 1-2.
- B. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a

su rata di terreno recintato con piazzale ad uso parcheggio, posta di fronte all'unità abitativa ma non in continuità perché separate dalla strada pubblica. Il tutto censito al NCT del Comune di Sellano (PG) al foglio n.41 particella n. 78.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, nonché da quello della relazione preliminare e delle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo, si è ottenuta una prima individuazione dei terreni oggetto di esecuzione. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questo risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Località Villamagina Comune di Sellano

CONSISTENZA: immobile di civile abitazione elevantesi su tre piani fuori terra e costituito da un appartamento al piano primo e secondo, oltre a vani accessori costituiti da fondi e garage al piano terra.

N.C.E.U. del Comune di Sellano:

– foglio n. 41 particella n.81 sub 1-2, intestate a _____, nato a _____
il _____ codice fiscale: _____ proprietà per 1/1),
con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, planimetria u.iu allegati n.2-3-4-5):

FGL	PRTC	SUB.	CATEGORIA.	CLASSE	CONSISTENZA.	RENDITA
41	81	1	A/4	3	6,5 vani	€ 332,34
41	81	2	C/6	2	9 m2	€ 8,37

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: stessa proprietà, pubblica via su più lati, salvo se altri.

BENE B

UBICAZIONE: Località Villamagina Comune di Sellano

CONSISTENZA: rata di terreno recintato con piazzale ad uso parcheggio, posta di fronte all'unità abitativa ma non in continuità perché separate dalla strada pubblica.

N.C.E.U. del Comune di Sellano:

– foglio n. 41 particelle n.78, intestato a _____ il _____

_____ codice fiscale: _____ (proprietà per 1/1), con le

seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, allegati n.2-3-6):

FOGLIO	PRTC	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
41	78	seminativo	1	0,40	0,53

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: pubblica via e salvo se altri

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio gli immobili oggetto di attestazione risulta essere di proprietà della Sig.ra _____ per la quota di 1/1 pervenuta per successione, in morte di _____ nato il _____ Sellano (PG) e deceduto il _____ successione registrata il _____ n. di Repertorio n. _____ e trascritta il _____
- la Sig.ra _____ nata il _____ codice fiscale _____ con diritti di piena proprietà con atto di compravendita del _____ numero di Repertorio _____

rogito del [] notaio in f [] e trascritto il []
 vende ai Sig.ri []

che acquistano la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni ciascuno degli immobili siti a Sellano (PG) foglio n. 41 particelle nn. 81 sub 1-2 e 78;

- Con atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito del [] 2018 al numero di repertorio [] a rogito [] con il quale la Sig. ra [] A) codice fiscale [] dona la sua quota di diritti di 1/2 sugli immobili siti in Sellano (PG) al foglio n. 41 particelle nn. 81 sub 1-2 e n.78 al Sig. [] ne acquisisce la piena proprietà degli immobili suddetti.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 22.12.2024 a nome dell'esecutato, sul bene pignorato, risultano le seguenti trascrizioni:

contro	308/253	19/01/2024	[]	PIGNORAMENTO
--------	---------	------------	-----	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- 308/253: trascrizione a favore di ING BANK N.V. con sede a Milano Codice fiscale 11241140158, contro [] at [] codice fiscale [] nascente da Verbale di Pignoramento immobili del [] numero di repertorio 2330 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, gravante sugli immobili siti a Sellano (PG) al foglio n. 41 particella n.81 sub 1-2 e n.78

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 22-12-2024, risultano le seguenti

iscrizioni:

favore	5118/1235	16.09.2006	ING DIRECT N.V.	Ipoteca volontaria
--------	-----------	------------	-----------------	-----------------------

- 5118/1235: iscrizione a favore di ING DIRECT N.V. con sede a Milano
codice fiscale n. 97269590150, contro

il codice fiscale

e contro

il

codice fiscale

, ipoteca volontaria nascente da concessione a
garanzia di mutuo per un capitale di € 85.000,00 per una garanzia di €
170.000,00 con durata 20 anni, atto di mutuo del 08/09/2006 al numero
di repertorio 28377/0783, a rogito notaio in
Foligno (PG), gravante sugli immobili siti a Sellano (PG) al foglio n. 41
particella n.81 sub 1-2 e n.78

.I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i
seguenti:

Atto di Pignoramento nn. 308/253 del 19/0/2024.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato che da certificato di Residenza e Stato di famiglia del Sig. _____ cfr. certificato di Residenza e Stato di Famiglia, allegato n.7), la parte eseguita risulta residente negli immobili oggetto di esecuzione.

Inoltre l'appartamento al primo e secondo piano è presente una loggia attualmente tamponato con vetrate non previste né urbanisticamente né catastalmente.

I locali al piano terra sia catastalmente che urbanisticamente sono autorizzate come vani accessori (fondi) all'appartamento al piano primo e secondo ma che attualmente sono destinati a locali residenziali. Per tale motivo è necessaria una richiesta di cambio destinazione d'uso di tali locali da fondi a locali residenziali.

Sulla rata di terreno censita al N.C.T. del Comune di Sellano è presente una piazzola di parcheggio autorizzata dalla DIA 108 del 1997, oltre ad una tettoia in legno che ha funzione di copertura ma non autorizzata in nessuna concessione richiesta.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sellano, ai fini della verifica della regolarità edilizia, per l'immobile cui appartiene l'unità pignorata, risulta il seguente quadro autorizzativo:

- PDC n.152/1983 del 21 maggio 1984: concessione edilizia rilasciata a nome di _____ o codice fiscale _____ (voltura avvenuta 1985 a nome di _____, per i lavori di ripristino, adeguamento igienico e statico di cui alle LL.RR. 50/80 e 34/81 relativo a _____

un fabbricato di civile abitazioni, sito nel Comune di Sellato e distinto catastalmente al foglio n. 41 particella 81 (cfr. PDC n.152/83, allegato n.8);

- PDC n.67/1985 del 02/09/1985 Variante alla concessione n.7 partica edilizia n. 152/83 del 21 maggio 1984 relativo a avori di ripristino di fabbricato residenziale sito nel Comune di Sellato e distinto catastalmente al foglio n. 41 particella 81 (cfr. PDC n.67/85, allegato n.9);

- DIA n. 108 del 1997 a nome di [redacted] concessa dal Comune di Sellano per ampliamento di accesso carrabile e costruzione di una piazzola di parcheggio su rata di terreno censita al Comune di Sellano al foglion.41 particella 78 (cfr. DIA n.108/97, allegato n.10);

- PDC 185/186 del 1999 a nome di [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] e successivi - L-R- n.30/1998 D.G.R. 5180/98 - UMI 3-5 - PIR VILLAMAGINA .EDIFICI nn. 10071-10072 consorzio "Castiglioni 3-5" Delegato [redacted] : rideterminazione contributo ai sensi D.G.R. 691/2002per lavori e per la gestione del consorzio tramite [redacted] approvazione variante in corso d'opera - Art. 6 D.G.R. 5180/1198 e rideterminazione contributo per lavori di riparazione e miglioramento sismico di un fabbricato di civile abitazione danneggiato dal sisma del 26/09/1997 sito nel Comune di Sellano località Villamagina,34 e distinto al N.C.T. al foglio n.41 particella n.81di proprietà della Sig.ra [redacted] (cfr.PDC 183/185 del 1999- UMI 3-5, allegato n.11).

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, debba formare un unico lotto.

A. **LOTTO UNICO:** a immobile di civile abitazione elevantesi su tre piani fuori terra e costituito da un appartamento al piano primo e secondo e vani accessori costituiti da fondi e garage al piano terra, oltre a rata di terreno recintato con piazzale ad uso parcheggio e tettoia di copertura in legno, posta di fronte all'unità abitativa ma non in continuità perché separate dalla strada pubblica Il tutto censito al NCEU del Comune di Sellano (PG) al foglio n. 41 particella 81 subalterni 1-2 e particella n. 78

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile principale, di tipo residenziale e costruito probabilmente prima del 1919, è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevantesi su tre piani fuori terra per un'altezza totale di 8,15 ml e con un unico ingresso principale al piano primo, tramite scala di accesso che collega il piano con la strada comunale.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in pietra per la prima e seconda elevazione, mentre la terza è stata realizzata con blocchi in laterizio antisismici nel corso dell'ultima ristrutturazione effettuata a seguito del sisma del 1979. Le fondazioni sono in muratura continua e si appoggia direttamente su banco affiorante di scaglia rossa. Il solaio di copertura è costituito da muricci completo di manto di copertura in coppi. Gli sporti di gronda, di profondità variabile, sono fatti in travetti di cemento armato ancorati nei cordoli perimetrali e sul solaio interno, completi di massetto armato.

Trattasi di unica unità immobiliare e costituita da una parte non residenziale posta al piano terra e da la parte residenziale posta al primo e secondo piano. L'appartamento è servito da scala esterna realizzata con struttura portante in muratura poggiante sulle mura adiacenti.

L'unità immobiliare ha una superficie utile interna complessiva di circa 126,65 mq (appartamento piano I e II oltre ai locali al piano terra esclusi il fondo e l'autorimessa) altezza media di circa 2,75m e risulta distinta in:

- Ingresso/ disimpegno, delimitato da portoncino blindato che introduce alla zona giorno (3,72 mq circa) tramite un portoncino blindato. Il disimpegno permette l'accesso al soggiorno;
- Soggiorno (20,03 mq circa) dotata di una finestra, che affaccia sulle scale esterne; inoltre è presente un camino; da questo vano a destra si accede alla zona notte al piano;
- Corridoio (6,49 mq circa) di smistamento alla zona notte;
- WC (1,14 mq circa) dotato di tutti gli elementi sanitari; inoltre è presente un lucernario sul tetto;
- Camere da letto presenti sul piano primo sono rispettivamente di circa 7,02 mq la cameretta adiacente a wc, e di circa 11,05 mq quella adiacente al soggiorno; entrambe presentano finestre e oscuranti in legno, che affacciano sulle scale
- Cucina di 6,49 mq circa, dotata di porta finestra con parapetto in ferro che affaccia sulla strada comunale e una porta vetrata con vetro smerigliato;
- Disimpegno di collegamento al piano secondo tramite scala in marmo di circa 3,6 mq; alla sinistra del disimpegno si trova una loggia e a destra un bagno;
- Loggia di circa 5,10 mq chiusa da vetrate;
- Bagno di circa 5,95 dotato di tutti gli elementi sanitari oltre a una piccola vasca da bagno; il locale presenta una parte a spiovente;

- Camera da letto al secondo piano circa 16,84 mq con finestra che affaccia sulla pubblica via e con pavimento in parquet.

Al piano terra catastalmente è costituito da fondi ma allo stato di fatto si sviluppa un appartamento fornito di impianto idrico ed elettrico, pavimento in gres porcellanato, con pareti intonacate e tinteggiate. In particolare al piano terra è presente:

- sala con camino di circa 10,25 mq, con pavimento in gres porcellanato e un lavello di acciaio con rubinetto e fornelli, oltre un lucernario sulla parete.
- camera da letto di circa 17,25 mq senza finestrate;
- locale ripostiglio con finestra di circa 5,81 mq
- wc di circa 5,91 mq ricavato dal locale ripostiglio con pareti in cartongesso e fornito di lucernaio a parete;
- un fondo di circa 8,76 mq con ingresso indipendente sul retro dell'immobile ad uso magazzino;
- un'autorimessa indipendente di circa 9,08 mq dal quale si accede direttamente tramite portoncino dalla strada pubblica.

Le pareti sia dell'appartamento al piano primo e secondo e sia i locali al piano terra, sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti, del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa mentre i pavimenti dei bagni risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Per quanto riguarda gli infissi, le porte sono di legno tamburato e le finestre sono dotate di persiane esterne in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono tutti sottotraccia ad eccezione dei locali al piano terra dove in alcuni vani gli impianti sono esterni con tubature in rame; gli scarichi sono allacciati alla fognatura pubblica. Il livello delle finiture è medio come complessivamente lo stato di conservazione.

I beni pignorati comprendono anche una rata di terreno recintato con muretto di cinta e rete metallica di circa 170 mq con ingresso carrabile e piazzola di parcheggio con tettoia in legno di circa 15 mq di superficie coperta; la restante parte del terreno è adibito a giardinetto con alcune piante ornamentali e da frutto.

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti per ciascun bene sono così riassunti:

BENE A e B

Superficie appartamento piano I e II	mq	87,43
Superficie appartamento piano terra	mq	39,22
Fondo e autorimessa (50%)	mq	8,88
Tettoia piazzola parcheggio (30%)	mq	4,5
Muri divisori (100%)	mq	0,98
Muri portanti (50%)	mq	10,39
Totale superficie commerciale	mq	151,40

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato

e nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, purché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale dei singoli beni. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per la tipologia d'uso in esame sono stati i seguenti:

BENE A+ BENE B: da €/mq 700 a €/mq 900

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene: superficie commerciale mq 151,40* €/mq 800,00 = € 121.120,00

Si ottiene pertanto il valore di mercato del bene immobiliare pignorato pari ad € 121.120,00 che si arrotonda ad € 120.000,00 (diconsi Euro centoventi,00).

Si precisa che il valore di stima indicato è relativo all'intero bene pignorato.

Tale valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si

trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensiva dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.



1. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione Inizio Operazioni Peritali inviata con raccomandata del 19/06/2024
- 2) Estratto di mappa Perugia Foglio 41 Comune di Sellano
- 3) Foto aerea foglio n. 41 particella n.81 sub 1-2
- 4) Visura storica per immobile foglio 41 particella 81 subalterno 1-2, Comune di Sellano
- 5) Planimetria u.i.u particella n.81 subalterno 1-2, Comune di Sellano
- 6) Visura storica per immobile foglio 41 particella 78, Comune di Sellano
- 7) certificato di Residenza e Stato di Famiglia del Sig. *
- 8) PDC n.152/83 ed elaborati
- 9) PDC n.67/85 ed elaborati
- 10) DIA n.108/97 ed elaborati
- 11) PDC 183/185 del 1999- UMI 3-5 ed elaborati

———— 0 ————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Foligno, 22/12/2024

Il CTU: Dott. Agr. Calendi Marco

