

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 145/2014



Esecuzione promossa da :

BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Contro

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PERIZIA TECNICA**

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. Marco Scatolini



Sommario generale

Quesito	Pag. 3
Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 1 : BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO 1.1 Identificazione dei beni oggetto dell'atto di pignoramento 1.2 Identificazione dei beni non oggetto dell'atto di pignoramento	Pag. 7
Capitolo 2 : INDIVIDUAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	Pag. 8
Capitolo 3 : SCHEMA GRAFICO DEL LOTTO	Pag. 9
Capitolo 4 : STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	Pag. 9
Capitolo 5 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 5.2.1. Iscrizioni 5.2.2. Trascrizioni 5.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali	Pag. 10
Capitolo 6 : ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 11
Capitolo 7 : ELENCAZIONE PROPRIETARI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI	Pag. 12
Capitolo 8 : ELENCAZIONI PRATICHE EDILIZIE COMUNALI 8.1 Situazione comunale 8.2 Sistemazione difformità urbanistica 8.3 Sistemazione difformità catastale	Pag. 12
Capitolo 9 : DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI 9.1 Calcolo delle superfici 9.2 Esposizione e manutenzione 9.3 Caratteristiche generali 9.3.1 Caratteristiche strutturali 9.3.2 Caratteristiche interne 9.3.3 Caratteristiche impianti	Pag. 14
Capitolo 10 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10.1 Criteri di stima 10.2 Misurazioni delle consistenze 10.3 Fonti di informazione 10.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima 10.5 Adeguamenti e correzioni alla stima 10.6 Prezzo base d'asta	Pag. 16
Capitolo 11 : ALLEGATI	Pag. 20



III.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Simone Salcerini,

Con proprio provvedimento del 07 luglio 2015 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con invito a comparire all'udienza del 08 ottobre 2015 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento di rito, e quindi per la pratica di cui al R.G.E. n. 145/2014 promossa da BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA contro ***** riceveva il seguente

QUESITO

1. l'esperto verifichi, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificai 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);
2. l'esperto provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati 1) Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. l'esperto 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. l'esperto accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.);
5. l'esperto rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
6. l'esperto 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. l'esperto, 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, 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. l'esperto 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. l'esperto 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. l'esperto indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11. l'esperto 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;

12. l'esperto 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 d'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, o 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. l'esperto 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 degli immobili pignorati (nel caso 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;

14. l'esperto, 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. l'esperto 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;

16. l'esperto 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 del 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;

17. l'esperto 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 tra mercato libero e vendite coattive;

18. l'esperto dica 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. In tal caso 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;
- 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. l'esperto 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.



OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha effettuato delle ricerche sommarie alla Conservatoria RR.II. di Spoleto, per la verifica della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sul lotto oggetto di esecuzione, ed ha acquisito in Catasto, le planimetrie catastali ivi presenti (*Allegato 5-6*), sia della porzione immobiliare interessata che delle porzioni confinanti, con l'elaborato planimetrico generale della particella, sulla scorta dell'atto di pignoramento immobiliare.

Successivamente comunicava alle parti (Banca delle Marche, *****
) a mezzo raccomandata A/R del 26.10.2014 (*Allegato 1*), che in data 12 novembre 2015 alle ore 10.00 avrebbe dato avvio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo tecnico presso la proprietà pignorata, invitando la Parte Esecutata ad essere presente, munita delle chiavi di accesso agli immobili in oggetto, al fine di consentirne l'accesso.

Richiamato telefonicamente dagli esecutati, al fine di concordare una nuova data per il sopralluogo, in data 16.11.2015 alle ore 16.00, il sottoscritto CTU si è recato in sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per verificare lo stato dei luoghi.

Le operazioni hanno quindi avuto inizio con una ricognizione completa dell'area oggetto di esecuzione, con l'acquisizione di documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile (*Allegato 8*) e con il rilievo dell'intero fabbricato oggetto di esecuzione, restituito poi tramite apposito programma (*Allegato 7*).

In tale occasione veniva fornito l'atto di provenienza con cui i signori ***** e ***** hanno acquistato la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, oltre ad altri accessori (*Allegato 4*) che verranno descritti nella presente perizia.

Desunte da tale atto le concessione edilizie effettuate sull'immobile nel corso degli anni, Il giorno 21 dicembre 2015, le operazioni peritali sono proseguite presso gli uffici comunali di Spoleto, al fine di richiedere visione e copie delle suddette concessioni (*Allegato 9 da 9.1 a 9.7*), dietro apposita richiesta.

In tale sede è stato possibile visionare e acquisire copie delle autorizzazioni, elaborati grafici e relazioni tecniche per larga parte, tranne l'ultima D.I.A. e successiva variante (*Allegato 9.6-9.7*), rinvenuta solo successivamente, da ricerche insieme ai tecnici comunali.

Si è poi concordato un nuovo incontro con la parte esecutata al fine di alcuni chiarimenti sullo stato dell'immobile, avvenuto in data 01 marzo 2016.

Il sottoscritto CTU, una volta individuati con precisione, i beni oggetto di pignoramento, ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche delle area vicine), con richiesta del 31.03.2016 (*Allegato 10*).

Infine ha acquisito presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, copia delle iscrizioni e trascrizioni avvenute nell'ultimo ventennio sulla zona oggetto di pignoramento (*Allegato 12*), in data 07.04.2016.

Con tutti i documenti acquisiti, si procede alla risposta del quesito assegnato.

Beni posti nel Comune di Spoleto

A – Lotto UNICO



1. BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 22.05.2014, il lotto oggetto di vendita, è composto dai diritti di piena proprietà spettanti ai Signori ***** su porzione di immobile sita in Spoleto (PG), Frazione Petrognano n.1, distinta al Catasto Urbano del Comune di Spoleto al Foglio 10 particella 75 sub 12, costituita da appartamento al piano primo, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e con quanto altro vi esista attualmente o vi fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nella presente descrizione e sui frutti naturali e civili da esso immobile derivanti.

1.1 Identificazione dei beni oggetto dell'atto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato sulla proprietà si evince che l'accesso alla porzione di fabbricato è possibile attraverso una corte comune di pertinenza di più fabbricati, un terreno di proprietà del Signor***** nella misura di 1/4, che ha acquistato con atto del Notaio Luigi Napolitano di Foligno, Rep. 29817 del 26.10.2007, (Allegato n.4 - Atto di Provenienza).

Da tale corte comune, si segnala che l'accesso alla porzione di immobile oggetto di vendita, avviene attraverso una scala esterna con pianerottolo di proprietà, e con una servitù di passaggio su una piccola zona di ingresso di altra proprietà distinta al CU di Spoleto al Foglio 10 p.lla 75 sub 13 (di proprietà del signor Grifoni Romeo, (Allegato 3 – Visura Catastale - Allegato n. 6 - Planimetrie catastali- Allegato 9.7 Dia Variante del 2010) che consente poi il vero ingresso alla porzione immobiliare (Allegato n. 5 - Planimetria catastale della porzione immobiliare oggetto di vendita).

Con l'ausilio delle visure allegate (Allegato n.2 – Visure catastali), si può sintetizzare che **i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono la piena proprietà della porzione di immobile e la corte comune nella misura di 1/4**, ubicato nel Comune di Spoleto, Fraz. Petrognano n. 1, nel modo seguente:

Let. *	Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
A1	10	75	12	Fraz. Petrognano n. 1	A/2	3	9,5 vani	€ 858,61
A2**	10	893					319 mq	R.D. 1,70

*il numero progressivo indicato verrà ripreso al fine del calcolo della superficie dei locali facenti parte del subalterno al paragrafo 9.1.

**diritti di proprietà per 1/4.



1.2 Identificazione dei beni non oggetto dell'atto di pignoramento

Nella verifica complessiva dei beni sottoposti a pignoramento, risulta che il Sig. ***** è proprietario di altri beni attigui (*Allegato n.2 – Visure catastali*):

1. Il ristorante denominato "*****" (distinto al CU di Spoleto al Foglio 10 p.lla 75 sub 7);
2. Un piccolo magazzino a servizio del ristorante succitato (distinto al CU di Spoleto al Foglio 10 p.lla 75 sub. 9);
3. Una rata di terreno distinta al CT di Spoleto al Foglio 10 p.lla 138 (*zona parcheggio del ristorante, Relazione Fotografica Foto n. 13*);
4. Una corte urbana distinta al CU di Spoleto al Foglio 10 p.lla 75 sub 11 (*zona d'ingresso del ristorante, Relazione Fotografica Foto n. 12*).

I beni indicati ai punti 3) e 4), sono stati acquistati insieme alla Signora ***** con lo stesso atto indicato in precedenza (*Allegato n.4 - Atto di Provenienza*);

Tutti questi beni non sono oggetto di pignoramento immobiliare.

Per il terreno di cui al foglio 10 particella 138, unitamente alla particella 893 (corte comune di accesso) e alla particella 65 (corte urbana) si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito presso il Comune di Spoleto. (*Allegato n.10*)

Da tale allegato si individua per ciascuna di queste particelle la zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Spoleto:

Part. 138 – MCTP- Macrozone di consolidamento (prevalentemente turistiche);

Part. 893 – AB – Tessuti di edilizia tradizionale;

Part. 65 – B1 – Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti (mc/mq 1/1)

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano nella Località di Petrognano del Comune di Spoleto, a distanza di circa 10 km dal centro storico di tale Comune.

Caratteristiche zona : Si tratta di una piccola località composta da pochi nuclei abitativi, prettamente residenziali, con la presenza del ristorante denominato "*****" di cui è titolare lo stesso esecutato, il Sig. *****.

Accessi : Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, ai beni si accede tramite strada locale della Località di Petrognano (raggiungibile dalla SS451 Fraz. La Bruna di Castel Ritaldi - Spoleto)

Confini : altre porzioni di fabbricato (proprietà *****) e terreno di accesso comune confinante con strada locale di Petrognano.

Caratteristiche zone limitrofe : residenziale ed industriale.

Principali collegamenti pubblici : A fianco è collegata la strada locale della Località di Petrognano (raggiungibile dalla SS451 Fraz. La Bruna di Castel Ritaldi - Spoleto).

Principali servizi offerti dalla zona : *farmacie, negozi al dettaglio, scuole, banche, poste ed altri servizi si trovano a distanza di circa 2 km. (nella Frazione La Bruna di Castel Ritaldi).*

3. SCHEMA GRAFICO DEL LOTTO



4. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA):

La porzione di immobile è interamente occupata dagli esecutati a titolo di proprietà.

Non si segnalano contratti di locazione in essere.

Gli esecutati sono entrati nel possesso dell'immobile con atto notaio Luigi Napolitano, Rep. 29817 del 26.10.2007 e registrato a Foligno il 13.11.2007 al n. 2823 (*Allegato 4 – Atto di provenienza*) nell'anno 2007 e tutt'ora vi risiedono.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della presente perizia NON si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale
- Atti di asservimento urbanistico

Altre limitazioni d'uso: Si segnala servitù di passaggio su altra proprietà per il piccolo vano d'ingresso alla porzione immobiliare oggetto di vendita. (proprietà *****)

5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

(Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (Allegato n. 12–Visure ipotecarie) si predispone l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria : Registro generale 1750 Registro particolare 276 del 12/04/2011 Conservatoria RR.II. di Spoleto a favore di "Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona per il diritto di proprietà – Società per azioni" per € 100.000, in garanzia di un finanziamento di € 50.000.

Il gravame si riferisce alla porzione immobiliare del lotto.

5.2.2. Trascrizioni:

Atto acquisto a favore di *** da ******* : Atto notarile stipulato a Foligno dal Notaio Napolitano Luigi il 26/10/2007 Rep. 29817/11647 trascritto al Registro generale n. 6553 e al Registro Particolare n. 4072 il 14/11/2007.

L'acquisto si riferisce all'intera proprietà del lotto (porzione immobiliare e terreno).

(come si può evincere dall'allegato 12, alla nota sottostante, "I venditori dichiaravano, e l'acquirente ne prendeva atto, che l'abitazione alienata avrà accesso dal disimpegno esistente sulla particella 75 sub 13 del foglio 10 del catasto fabbricati e non potrà vantare alcun diritto al vano scala che dà accesso alla porzione di fabbricato distinta con la particella 75 sub 5, non appena essi venditori avranno ultimato a loro cura e spese i lavori di adeguamento per tale ingresso il cui termine viene fissato al 31 dicembre 2008")

Atto acquisto a favore di *** da ******* :

Atto notarile stipulato a Foligno dal Notaio Napolitano Luigi il 26/10/2007 Rep. 29817/11647 trascritto al Registro generale n. 6554 e al Registro Particolare n. 4073 il 14/11/2007.

*L'acquisto si riferisce alla corte urbana, confinante con altra proprietà dell'acquirente, ****, strada comunale salvo altri distinta al CU al Foglio 10 particella 75 sub 11 (area urbana).*

Atto acquisto a favore di *** da *****.**

Atto notarile stipulato a Foligno dal Notaio Napolitano Luigi il 26/10/2007 Rep. 29817/11647 trascritto al Registro generale n. 6555 e al Registro Particolare n. 4074 il 14/11/2007.

L'acquisto si riferisce ad una rata di terreno catastalmente classificata come fabbricato rurale, ma in realtà è area nuda, distinta al CT al Foglio 10 particella 138.

Verbale di pignoramento immobili : Trascritto al Registro generale al n. 2316 e al Registro particolare n. 1804 il 11/06/2014 a favore di “Banca delle Marche in Amministrazione Controllata Spa ” contro i Signori ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** e ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. *****.

Il verbale di pignoramento si riferisce alla porzione immobiliare più accessori e pertinenze (individuate come esposto al paragrafo 1.1, nella porzione immobiliare e nel terreno comune di accesso).

5.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico edilizia : *Vedere note paragrafo 7.2*

Accertamento di conformità catastale : *Vedere note paragrafo 7.3*

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni '50-60, e nasce come attività commerciale con dei locali annessi. Come si vedrà anche attraverso il capitolo 8, relativo alla elencazione delle pratiche edilizie, nel tempo si sono avuti degli ampliamenti che hanno permesso anche la destinazione residenziale.

Infine tale parte residenziale è stata suddivisa in più porzioni nell'anno 2007, a seguito delle esigenze intervenute dal Sig. ***** , già titolare del ristorante “*****”, di avere a disposizione alcuni locali attigui per il soggiorno e riposo dall'attività commerciale che attualmente esercita in luogo.

In questa sede si segnala che tali locali, facenti parte della porzione immobiliare oggetto di pignoramento, hanno tutti gli impianti allacciati a quelli del Ristorante, per cui al momento della vendita bisognerà procedere, a cura e spese del futuro acquirente, alla predisposizione di nuovi impianti autonomi. Tale discorso verrà comunque ripreso al paragrafo 8.3 (Caratteristiche impianti)

in risposta al quesito viene fornito il seguente prospetto:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione : *non stabilite*

Spese condominiali straordinarie deliberate ma non scadute alla data della perizia : *non esiste condominio*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *non esiste condominio*

Altre spese : *non rinvenute*

Cause in corso : *non rinvenute*

7. ELENCAZIONE PROPRIETARI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I signori ***** sono stati proprietari del complesso immobiliare accanto al ristorante denominato “*****”.

Nel 2007 tale complesso, è stato diviso in più porzioni immobiliari, e con atto notarile stipulato a Foligno dal Notaio Napolitano Luigi il 26/10/2007, il signor ***** è divenuto proprietario della porzione immobiliare del lotto.

8. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE COMUNALI :

(Si vedano a riguardo gli allegati: Copia concessioni edilizie Allegato 9, da 9.1-9.7; Planimetrie catastali Allegato 5-6; Planimetrie rilevate al sopralluogo e restituite su apposito programma Allegato 7)

8.1 Situazione comunale

Dalle ricerche comunali la prima **concessione edilizia n. 7738 del 24 gennaio 1977 (Allegato 9.1)** riguardava la sopraelevazione della abitazione annessa al ristorante, al fine di ricavare una camera con relativo piccolo bagno da servire per il personale di servizio.

In seguito, dalle ricerche effettuate risulta esserci la **concessione edilizia n. 436 del 14 luglio 1986 (Allegato 9.2)** per l’ampliamento del ristorante ed albergo, con una variante presentata allo scopo di una ristrutturazione generale e consolidamento (**concessione edilizia n. 6909 del 04 marzo 1988 (Allegato 9.3)**)

Un’ulteriore variante alla concessione edilizia n. 436 del 14 luglio 1986 precedentemente succitata, è stata presentata per lavori non ultimati. (**concessione edilizia n. 16003 del 30 novembre 1989 (Allegato 9.4)**)

In seguito risulta la **concessione edilizia n. 8532 del 08 aprile 1991 (Allegato 9.5)**. E’ una variante alla concessione edilizia n. 16003 del 30 novembre 1989 per la variata distribuzione degli spazi interni del piano primo, e per la realizzazione di una modesta tettoia a copertura di una finestra.

Gli elaborati grafici di tale concessione, rappresentano lo stato attuale della porzione immobiliare a livello comunale, dato che con la **Dia seguente Prot. 59676 dell’11 dicembre 2006 (Allegato 9.6) e successiva variante Prot. 23434 del 19/04/2010 (Allegato 9.7)**, è stato eseguito un progetto di ristrutturazione e miglioramento sismico ai sensi della legge 30/98 e D.G.R. 5180/98, che però ha riguardato la parte a confine di ***** con l’interessamento del vano d’ingresso alla porzione immobiliare (di servitu di passaggio) oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate non si segnala la presenza del certificato di agibilità.

Si segnala che l’ultima variazione catastale presentata sulla porzione immobiliare in oggetto (poi compravenduta con atto di provenienza – Allegato n.4) risale al **25.10.2007 con Prot. 0512690.**

Tale accatastamento (Allegato n.5 – Planimetria catastale) rispetto alla **concessione edilizia n. 8532 del 08 aprile 1991 risulta conforme**, in quanto le piccole modifiche riscontrate e con la variazione sulla destinazione dei vani mutati con le esigenze del nuovo proprietario, non rendono necessari ulteriori titoli abilitativi comunali.

8.2 Sistemazione difformità urbanistica

Come si evince dall'allegata planimetria rilevata (Allegato n.7) con le planimetrie dell'ultima concessione edilizia **n. 8532 del 08 aprile 1991 ,esistono delle difformità.**

Se con l'ultima Dia Variante Prot. 23434 del 19/04/2010, si evidenzia che nel muro di comunicazione tra la proprietà di ***** e la porzione immobiliare in oggetto (Allegato 9.7 Elaborati grafici) è stata chiusa la porta di comunicazione tra la camera e la proprietà del Signor ***** , ed è stata posizionata correttamente la scala esterna d'ingresso, lo stesso non si può dire per quanto riguarda lo spostamento della porta d'ingresso tra il vano di passaggio (di altra proprietà) e il vano sala/cucina, d'ingresso alla porzione immobiliare, e la chiusura dell'altra apertura sempre nel vano uso sala/cucina di passaggio con la proprietà di ***** (Allegato n. 6 - Planimetria Catastale Sub 5).

Di conseguenza risultano delle difformità tra la situazione attuale ed i permessi comunali.

*Per mettersi in regola ed avere la conformità urbanistica con l'attuale situazione della porzione immobiliare, **occorrerà richiedere una Scia in sanatoria per chiusura di n.2 porte, e nuova apertura, dietro la presentazione di una pratica alla Provincia di Perugia per il deposito sismico.***

Per la pratica in Provincia i costi previsti sono di € 225,00+n.4 marche da bollo per la domanda di deposito sismico più spese tecniche quantificabili in € 800+Iva e Cassa, per un totale di circa € 1.300.

Per la pratica comunale di € 600 per oneri di oblazione e 70 euro di diritti di segreteria per la Scia in sanatoria, oltre a spese tecniche quantificabili in € 1.500+Iva e Cassa, quindi intorno ai 2.700 €.

Per un totale di circa 4.000 euro di diritti, oneri e spese tecniche per la regolarizzazione della porzione immobiliare a livello provinciale e comunale.

8.3 Sistemazione difformità catastale

Contestualmente alla regolarizzazione comunale, si dovrà presentare la variazione catastale per aggiornamento della planimetria della porzione immobiliare, citando il permesso comunale della scia in sanatoria sopraccitata.

Infatti non è possibile procedere esclusivamente ad una variazione catastale al fine dell'aggiornamento della planimetria, in quanto le difformità riscontrate non sono opere libere, ma coinvolgono le strutture portanti del fabbricato e necessitano delle autorizzazione esposte al paragrafo 8.2.

Per procedere all'aggiornamento catastale occorreranno € 50,00 di diritti di segreteria più spese tecniche quantificabili in € 400,00+Iva e Cassa quindi intorno ai 500 €.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI :

Si tratta di una porzione di fabbricato realizzato con struttura in muratura, intonacato e senza tinteggiatura, posto al piano primo di un complesso residenziale. E' con ingresso su corte comune (tra cui 1/4 oggetto di vendita) e con accesso indipendente con scala esterna, ma con un piccolo vano di passaggio su altra proprietà confinante.

Piano primo: piano composto da ingresso (passaggio su altra proprietà come illustrato anche nella Planimetria Rilevata (Allegato nr. 7) un vano uso sala/cucina, con piccolo bagno di servizio, e attiguo vano uso camera.

Corte esterna: Piccola corte, inizialmente ricoperta con piastrelle di marmo, poi con terreno naturale ed erba (Allegato 8-Relazione fotografica Allegato Foto n.1-11) che consente l'accesso alla porzione immobiliare.

9.1 Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano (calcolata secondo i dettami di cui al paragrafo 10.2) moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 10.4 .

A1) Piano Primo - Superficie lorda Mq. 43,20 (h media 2,50) – PORZIONE ABITATIVA					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Sala-Cucina	19,45	14,35	2.50	1	19,45
Wc	4,80	2,70	2.30	1	4,80
Camera	18,95	14,70	2.55	1	18,95
Totale Superficie	43,20	31,75		Totale Sup. Par.	43,20

A2) Piano Terra - Corte Esterna Mq 319,00 (proprietà per 1/4)				
destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	parametro	Sup.parametrata
Corte	319	319	0,05	15,95*
				*15,95/4=3,98 mq

Totale superficie parametrata : Piano Primo+Piano Terra = (43,20+3.98) = 47,18 mq

9.2 Esposizione e manutenzione

ESPOSIZIONE : La porzione di fabbricato è a confine per tre lati sulle zone pertinenziali di altre proprietà del fabbricato; dal vano uso sala-cucina, si affaccia su scala d'ingresso di altra porzione immobiliare e aree pertinenziali. Non si segnalano visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : Costruito negli anni '60, il fabbricato è stato recentemente ristrutturato anche in funzione del frazionamento in più porzioni immobiliari. Presenta condizioni di manutenzione buone per l'intera superficie, senza particolari elementi di pregio. Si presenta arredato in ogni stanza, in buone condizioni, con il proprietario che ha effettuato di recente delle modifiche interne per una migliore sistemazione.

9.3 Caratteristiche generali

Ai fini della presenza relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono stato di conservazione.

9.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni : Platea

Solai : Legno

Strutture verticali : Muratura ed intonaco (senza tinteggiatura)

Copertura : Manto in coppi, a falde

9.3.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni : In legno a doppia anta

Tramezzature interne : Muratura e tinteggiate

Pavimentazione : Varie tipologie, con piastrelle monocottura 30x30 nei vani principali, piastrelle di ceramica 12x12 nel bagno

Porta d'ingresso : Portoncino in ferro

Pareti esterne : Intonacate

9.3.3 Caratteristiche impianti

Con il frazionamento in più porzioni, Il nuovo proprietario ha collegato gli impianti esistenti nel Ristorante, acquistato nel 2001, alla porzione immobiliare oggetto di vendita.

Tali impianti, idrico termico ed elettrico, ad oggi risultano perfettamente funzionanti e non necessitano al momento di particolare manutenzione.

Ma come già accennato in precedenza, con l'acquisto del lotto in oggetto, si dovranno sostenere i costi per nuovi impianti autonomi, che al momento sono difficilmente stimabili.

Di questo si terrà estremamente conto nell'applicazione del giusto valore al momento della stima nel paragrafo 10.4.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



10.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazione alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, l’esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al paragrafo precedente 9.1.



10.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad una porzione di immobile ad uso residenziale con corte comune annessa privata (comune a più proprietari) e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti :

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;
- e) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- f) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- g) 35% dei patii e dei porticati;
- h) 60% delle verande;
- i) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- l) 15% dei giardini di appartamento;
- m) 10% dei giardini di ville e villini.

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

10.3 Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazza dell'umbria” con riferimento al 4° trimestre 2015; *“Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato a agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria” (Allegato n. 11).*

In tale listino sono presenti i valori del Comune di Spoleto, per cui si è fatto riferimento alla zona di Petrognano, posta nella zona “periferica” del Comune.

Inoltre, come detto, sono state sentite agenzie immobiliari del luogo per compravendite effettuate in luogo su beni simili.

10.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 9.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata per ogni singolo piano.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq., stimato considerando quando esposto nei precedenti sottoparagrafi ed in considerazione della zona periferica di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Come detto il fabbricato si trova in un buono stato di manutenzione, sistemato in particolare nelle finiture interne (pavimenti, tinteggiatura - Foto Nn.7-8-9-10 Relazione Fotografica - Allegato 8), ma con elementi lasciati allo stato grezzo come le scale di ingresso alla porzione, solo massetto sul piccolo vano di passaggio di altra proprietà (Foto n. 5-6 Relazione Fotografica - Allegato 8).

Ha inoltre un'esposizione limitata ad un lato sulle zone pertinenziali, senza particolari vedute.

Considerando queste caratteristiche risultante rientrante tra la fascia "abitabile e ristrutturato".

Come descritto in precedenza viene considerato che la porzione di fabbricato è disponibile per la piena proprietà, ma con la servitu' di passaggio su altra proprietà (sub 13).

Inoltre il lotto oggetto di vendita nello stato in cui si trova, non essendo divisibile, risulta più difficile alla vendita, e si è tenuto conto anche delle sue modeste dimensioni e della scarsa appetibilità sul mercato, nello stato in cui si trova attualmente.

Riprendendo quanto espresso nel paragrafo 9.3.3 sugli impianti non essendo al momento quantificabile con precisione il costo di nuovi impianti elettrico, idrico, termico autonomi (ora sono insieme al ristorante), si opera un deprezzamento sul valore da applicare al mq, considerando le fonti di informazioni precedentemente menzionate.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione i prezzi di listino (Allegato 11) si ritiene che il prezzo più giusto da applicare sia di € 600 al mq.

Con le tabelle esposte al paragrafo 9.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

Stima del lotto oggetto di vendita					
Lettera	Piano e dest.	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A1	Primo - Abitazione	43,20	43,20	600	25.920,00 €
A2	Terra - Corte	319	3,98	600	2.388,00 €
				Totale	28.308,00 €

Totale della stima del lotto "A" € 28.308 che si arrotonda a 28.300 (Ventottomilatrecento/00)

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

10.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Il valore complessivo stimato al punto 9.4 è suscettibile alla detrazioni di cui al paragrafo 8.2, per le spese di regolarizzazione urbanistiche per la Scia in sanatoria e per la domanda alla Provincia di Perugia per il deposito sismico che, unitamente alle spese tecniche, hanno un costo di circa € 4.000,00.

Ed è suscettibile anche delle detrazioni di cui al paragrafo 8.3, per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato attuale che, unitamente alle spese tecniche, hanno un costo di circa € 500,00.

Per questo, al prezzo stimato al paragrafo 9.4 si ritiene di operare un ulteriore detrazione di € 4.000,00 (quattromila), per quanto esposto al paragrafo 8.2 e di € 500,00 (cinquecento), per quanto esposto al paragrafo 8.3 portando il valore complessivo dell'intero lotto a:

Detrazione : € 28.300(-4.000-500)= € 23.800 (Ventitremilaottocento)

10.6 Prezzo base d'asta

Con la stima di cui sopra si fissa ad **€ 23.800,00 (Euro Ventitremilaottocento/00)** il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

Il tecnico
CTU Geom. Marco Scatolini



11 ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione :

- 1) Cedolino Spedizione delle raccomandate per inizio delle operazioni peritali;
- 2) Visura catastale completa a nome di *****;
- 3) Visura catastale Foglio 10 particella 75 sub 13;
- 4) Atto di provenienza del Notaio Luigi Napolitano di Foligno, Rep. 29817 del 26.10.2007;
- 5) Planimetria catastale della porzione immobiliare (Foglio 10 particella 75 sub 12);
- 6) Altre planimetrie catastali: elaborato planimetrico presente Foglio 10 particella 75 – planimetrie catastali porzioni adiacenti (Fg. 10 part. 75 sub 5-13);
- 7) Planimetria rilevata al sopralluogo;
- 8) Relazione fotografica;
- 9) Copia concessione edilizie (con elaborati grafici e relazioni tecniche):
 - 9.1 Concessione edilizia n. 7738 del 24.01.1977;
 - 9.2 Concessione edilizia n. 436 del 14.07.1986;
 - 9.3 Concessione edilizia n. 6909 del 04.03.1988;
 - 9.4 Concessione edilizia n. 16003 del 30.11.1989;
 - 9.5 Concessione edilizia n. 8532 del 08.04.1991;
 - 9.6 Dia Prot. n. 59676 del 11.12.2006;
 - 9.7 Dia Variante Prot. n. 23434 del 19.04.2010;
- 10) Certificato destinazione urbanistica dei terreni con estratto di mappa;
- 11) Listini banca immobiliare Umbria IV trimestre 2015 per Spoleto;
- 12) Visure ipotecarie a nome di *****.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

La presente si compone di n°20 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 20 senza correzione alcuna, inclusa la pagina ove sono elencati gli allegati.

Spoleto, 15 aprile 2016



Il tecnico
CTU Geom. Marco Scatolini

