

Studio Tecnico
M.Sc. Dott. Ing. Alceo Mancini
Via Cacciatori delle Alpi /a
06049 Spoleto (PG)
Tel/fax: 0743201262 – 3395224586
e-mail: alceo.mancini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI SPOLETO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SALCERINI SIMONE

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2014 R.G.E.

promossa da

Unicredit S.p.a.

contro

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

* * * * *

Dott. Ing. Alceo Mancini, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2766, con studio in Spoleto, via Cacciatori delle alpi 1/a

1. Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente C.T.U. con ordinanza in data 16 luglio 2015 con i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.e. (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:
 - 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) 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 stessi, 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 reni ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o Oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie e 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) 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'ultima caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorate;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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) accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é 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 lo associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei (beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;



- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) 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) 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;
- 17) 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;
- 18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. 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



4. Risposta ai quesiti

Controllo documenti

Secondo l'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione, all'interno del PCT, pur essendo presente la lettera di trasmissione, di fatto non è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con i relativi certificati delle iscrizioni e trascrizioni, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documento è stato dallo scrivente reperito direttamente dal legale di parte, Avv. _____, allegandolo alla presente perizia (Allegato Sub(b)). I documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dall'art. 567 c.p.c. dal Giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto.

Individuazione dei beni Immobiliari oggetto di pignoramento

Oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare è una particella, porzione di un fabbricato sito nel Comune di Sellano (PG), località Paraonda n.8, costituita da un appartamento di civile abitazione, distinto catastalmente al Foglio 5, particella 7 - sub 2, graffata alla particella 8 - sub 7, di cui si riassumono di seguito i valori riportati nella visura (Allegato Sub (c)):

N.C.E.U. relativo al Comune di Sellano (PG)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
5	7	2	A/3	1	4,5 vani	98 m2	€ 209,17
	8	7					
Indirizzo		Località Paraonda n. 8, piano 1					
Intestato							

I dati catastali rilevati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Per completezza della documentazione si allega alla presente relazione la Mappa Catastale - Vax, eseguita per l'immobile in oggetto (Allegato Sub (d)).

Regolarità dei beni dal punto di vista urbanistico

L'edificio nella sua completezza è stato oggetto d'intervento di ristrutturazione con sostituzione della copertura e rifacimento dei solai, autorizzato con Concessione Edilizia n. 67 del 04/07/1983.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta ad oggi legittimata dal punto di vista Urbanistico dal Permesso a Costruire in Sanatoria n. 29 del 21/11/2008, rilasciato alla precedente proprietaria, signora _____, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellano (Allegato Sub(e)).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti ed in particolare della Certificato Notarile redatto dall'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà esclusiva del signor _____, nato a Terni il 14/05/1974, bene personale; e che a tutto il giorno 7 ottobre 2014 è libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da trascrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 1426 del 01/12/2008**, a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Milano, via Tortona, n. 33) ed a carico del signor _____ nato a _____ il _____ per Euro 135.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 90.000,00; durata anni 30; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Gian Luca Pasqualini, Notaio in Terni, del 25.11.2008 rep. 54916/11209; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Sellano, Località Paraonda n. 8, censita nel catasto fabbricati al Foglio 5 particelle 7 sub 2 - 8 sub 7 (graffate);
- **Sequestro Preventivo n. 539 del 12.02.2014** a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma ed a carico del signor _____ atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 12.12.2013 rep. 6477/12; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Sellano, censita nel catasto fabbricati al Foglio 5 particella 7 sub 2;
- **Pignoramento Immobiliare n. 2170 del 15.07.2014** a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma (richiedente Avv. _____ via G. Garibaldi, n. 89, Terni) ed a carico del signor _____, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 23.06.2014 rep. 587/2014; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Sellano, Loc. Paraonda, n. 8, censita nel catasto fabbricati al Foglio 5 particelle 7 sub 2 - 8 sub 7 (graffate).



Relazioni di stima

Come precedentemente menzionato l'oggetto della presente procedura è un'unica unità immobiliare posta al secondo piano mansardato di un edificio di civile abitazione.

La presente relazione sarà redatta nel rispetto delle disposizioni di cui alla norma UNI 11612:2015, applicando il Metodo del confronto di Mercato (Market approach), ovvero attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili simili.

Lotto di vendita

Descrizione analitica del lotto

Il lotto in questione si trova nel comune di Sellano ed è individuato catastalmente al Foglio 5, particella 7 - sub 2, graffata alla particella 8 - sub 7.

L'unità abitativa si trovano al piano mansardato di un fabbricato isolato destinato a civile abitazione, con accesso esclusivo.

Tale edificio si trova in posizione isolata, lungo la Strada Statale 319 che collega Foligno a Sellano, a 10 Km da quest'ultima, in Località Paraonda, circa all'altezza dell'intersezione con la SP 458/1.

Il terreno su cui insiste l'edificio ha una pendenza naturale del 15-20% in direzione della suddetta strada e non presenta affioramenti di acque sotterranee e/o fenomeni di dissesto idrogeologico.

La proprietà ha accesso direttamente dalla Strada Statale 319, per mezzo di una strada vicinale lunga circa 500 m, che la collega all'edificio.

La zona è servita dalle reti pubbliche di acqua corrente e energia elettrica, mentre risulta ancora sprovvista del servizio gas metano e collettore fognario.

L'edificio nella sua interezza si presenta costituito da un'unica struttura, formata da un fabbricato avente la sagoma di forma pressoché rettangolare con due corpi aggettanti, ed è costituito da un piano terra semi-interrato adibito a cantine e magazzini, un piano primo e un secondo, sottotetto, adibito ad appartamenti.

L'edificio si sviluppa lungo la direzione nord-ovest/sud-est e ha il prospetto principale di valle (ove si affacciano le finestre dell'appartamento in questione) che si affaccia a sud-ovest.

Di seguito si riporta una vista aerea del fabbricato che comprende l'unità immobiliare in esame, i cui confini sono indicativamente racchiusi da un contorno rosso.





Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 con una struttura in muratura portante di pietra a sacco ed è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione pesante nel 1983 per la riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 1981, con il consolidamento delle pareti portanti e il rifacimento degli orizzontamenti e delle coperture in latero-cemento.

Esternamente l'edificio risulta intonacato a cemento con finitura a grezzo (senza tinteggiature), con lo sporto di gronda in zampini di cemento e tavelle, lattonerie in lamiera zincata e manto di copertura in coppi di recupero.

Tutte le finestre sono protette da portelloni in legno del tipo alla mercantile, i quali però necessitano di un trattamento protettivo.

Anche se risulta evidente il cattivo stato di conservazione di tutte le finiture esterne dell'edificio, dovute al perdurare negli anni della mancanza di manutenzione, ad un esame visivo non si rilevano segni che denotino problematiche di natura strutturale.

La corte di terreno esterna, comune a tutti i proprietari, è utilizzata come area rurale e livellata sul fronte per una larghezza di circa 7 metri, sufficienti a poter parcheggiare e manovrare con un'automobile. Per l'accesso alla proprietà risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle 141 e 134 del Foglio 5 ed a

favore delle particelle 147 e 148 del medesimo foglio, da esercitarsi a cavaliere del confine tra le particelle 141-134.

L'ingresso dell'abitazione si trova dal lato opposto rispetto alla facciata principale. Per poter accedere all'unità oggetto della presente procedura, bisogna percorrere i gradini costruiti a terra lungo il lato nord-ovest dell'edificio, attraversare una corte comune ove si affaccia l'ingresso dell'appartamento posto al piano primo (altra proprietà), salire una rampa di scale ancorata alla parete contro-terra, per poi percorrere un ballatoio realizzato in travi di acciaio e ad uso esclusivo, che collega il pianerottolo di sbarco della rampa direttamente con la porta d'ingresso all'abitazione.

La parte di copertura che interessa l'unità oggetto di pignoramento risulta di forma asimmetrica, con l'altezza della gronda di monte di circa 1.60 m più alta di quella del prospetto di valle.

Di seguito si riportano alcune immagini dell'esterno dell'edificio principale, una che inquadra il prospetto di valle con la scala di risalita sul terreno, l'altra che ritrae il prospetto retrostante con la scalinata e il ballatoio di accesso, insieme ad un dettaglio della porta di ingresso.



Prospetto principale e scala laterale



Prospetto laterale/posteriore con percorso di accesso



Particolare dell'ingresso all'appartamento

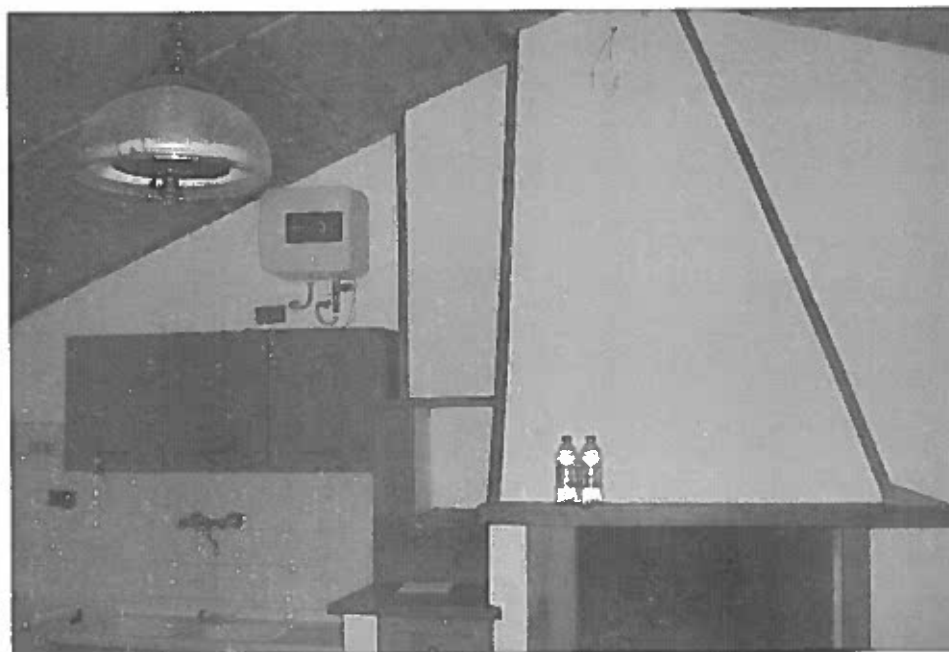
Per il calcolo della Superficie Commerciale si fa riferimento alla Norma UNI 11612:2015 "Stima dei Valori di Mercato degli Immobili", la quale richiama per la determinazione del valore il "Sistema italiano di misurazione - SIM, Allegato "C" del D.P.R. 138/1998".

Per quanto riguarda l'impiantistica, anche se non si è potuto accertarne la funzionalità per la mancanza delle forniture attive, da un'analisi visiva risulta che l'unità è dotata di impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente e di impianto idraulico. Non esiste l'impianto di riscaldamento, il quale attualmente viene affidato in parte al camino e in parte ad una stufa a legna posta sul corridoio per le camere da letto. L'acqua calda sanitaria viene prodotta per mezzo di due scaldabagni elettrici disposti rispettivamente in cucina e nel bagno, i quali dovranno sicuramente essere revisionati.

Va infine rilevato che la zona non risulta servita dalla rete del gas metano e l'appartamento non è stato predisposto per l'impianto di adduzione del GPL per mezzo di serbatoi esterni all'abitazione.

I locali nel complesso risultano in discreto stato d'uso e, a parte la vetustà delle finiture, non sono rilevabili particolari problematiche degne di nota, pertanto l'appartamento risulterebbe direttamente fruibile.

Di seguito si riportano alcune inquadrature dell'interno dell'appartamento, riferite sia al soggiorno che alla zona notte.



Soggiorno con camino e angolo cottura



Disimpegno zona notte



Camera da letto



Relazione di Stima

L'immobile oggetto della presente relazione, citato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale è un appartamento di civile abitazione costituito da un soggiorno con camino e angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, posto su parte del piano sottotetto di un immobile isolato.

Il tutto si trova in loc. Paraonda n.8, nel Comune di Sellano, all'altezza del Kilometro 6+200 della Ss. 319 che collega la Valnerina con Foligno/Colfiorito.

Nel rispetto delle disposizioni di cui alla norma UNI 11612:2015, il metodo di stima applicato è quello del confronto di Mercato (Market approach), ovvero attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili simili nelle transazioni immobiliari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato, mediante l'acquisizione della banche dati fornite dagli enti preposti (Agenzia delle Entrate).

Nella determinazione iniziale del parametro di stima si è partito dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, la quale per la zona territoriale specifica nel Comune di Sellano (Pg) e per il Primo trimestre dell'anno 2015, fornisce una forbice di valori commerciali, per la zona Extraurbana del comune di Sellano (codice di zona R1) che va tra 530 €/mq e 690 €/mq, per immobili con normale stato di conservazione (Allegato Sub(g)). A tali valori si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 1.10 che tenga conto dell'inversione di tendenza del mercato immobiliare registrata alla fine dell'anno 2015, pertanto gli importi rivalutati risultano variare tra 583 €/mq a 759 €/mq, con un valore medio di riferimento pari a 671 €/mq. Prendendo atto della topologia dell'immobile in oggetto, di appartamento di civile abitazione in zona isolata, si ritiene opportuno assegnare il valore di mercato pari alla media rilevata, a cui si dovrà assegnare un coefficiente tabellare, legato alle peculiarità ed alle finiture dell'unità immobiliare sopra descritte, pari al 92%, e quindi il valore del bene nel caso specifico è pari a $671.00 \times 0.92 = 617.00 \text{ €/mq}$.

Poiché la Borsa Immobiliare Italiana attualmente non fornisce dati in merito agli immobili siti nel comune di Sellano, si è proceduto consultando alcune Agenzie Immobiliari del territorio, le quali hanno fornito valori di mercato per le copra-vendite concluse, in linea con l'importo stimato.

Il prezzo individuato risulta pertanto congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili quello in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

- Superficie appartamento 90 mq x 617 €/mq = € 55.530,00.

- Sub (d):** Mappale della zona - Vax;
- Sub (e):** Copia della Concessione in Sanatoria;
- Sub (f):** Planimetria di rilievo;
- Sub (g):** Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

* * * * *

La presente relazione del CTU, comprensiva degli allegati sopra elencati, viene inviata ai creditori procedenti (Presso lo studio dell'Avv. Stefano Sciannameo) per mezzo di posta elettronica certificata e al debitore per mezzo di posta raccomandata.

* * * * *

Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta di 17 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli; ringraziando della fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dott. Roberto Laudenzi per qualsiasi chiarimento.

Spoleto, lì 07/01/2016

Il CTU

Dott. Ing. Alceo Mancini