

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. n. 172/2015 - G.E.I. Dott. Simone Salcerini

PERIZIA DI STIMA

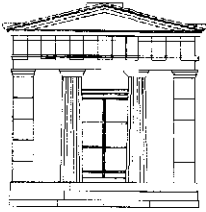


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALLI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: adb4b1aa3a95ed0bce3344879c8e29a6





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -



PREMESSO

Il giorno 05 maggio 2016, io sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini, ho prestato il giuramento per accettare l'incarico di esperto, al fine di redigere la perizia di stima del bene di cui all'esecuzione immobiliare in epigrafe. Prendendo atto dei quesiti indicati nel decreto di nomina in data 04.02.2016, allegato al presente documento (all. 1), dopo un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo del Tribunale, nel rispondere a quanto elencato nei predetti quesiti, ho iniziato come di seguito elencato, le operazioni peritali.

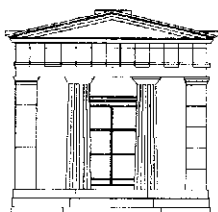
CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- in data 12 maggio 2016 ho provveduto ad inoltrare al Comune di Todi la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici per il reperimento della documentazione urbanistica esistente (all.4);
- in data 16 maggio 2016, ho provveduto ad inviare comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata, contenente la data di inizio operazioni peritali, per il giorno 31 maggio 2016 alle ore 10.00, con accesso agli immobili oggetto di stima. Al Legale della parte procedente, Avv. Giulia Migliorini tale comunicazione è stata inviata per P.E.C. sempre in data 16 maggio 2016. La comunicazione inviata all'esecutata, non è stata ritirata come comprova il ritorno al mittente della raccomandata, mentre quella inviata all'avv. Migliorini, è stata ricevuta regolarmente, (all. 2);
- in data 31 maggio 2016, all'ora stabilita, mi sono recato sui luoghi ove è ubicato il bene. In quel momento era presente il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] conduttore dell'immobile che, per motivi personali, non ha permesso l'accesso allo stabile. L'esecutata, avvertita telefonicamente, si è resa disponibile ad incontrarmi e di comune accordo con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], si è stabilito di rimandare l'accesso per il giorno 07 giugno 2016 alle ore 8.30. (verbale all. 3);
- in data 07 giugno 2016, alle ore 8.30, alla presenza dell'esecutata e del conduttore, è avvenuto l'accesso all'immobile. E' stato possibile effettuare le



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

necessarie operazioni peritali consistenti nelle misurazioni plano-altimetriche, una accurata documentazione fotografica e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell' unità immobiliare. Come riportato anche nel verbale (all. 3), in sede di sopralluogo, l'esecutata ha chiesto l'intervento della forza pubblica in quanto il conduttore impediva alla stessa, di visionare l'immobile e di effettuare una documentazione fotografica per documentare lo stato di fatto dello stesso. L'esecutata, affermava che nella conduzione dell'immobile, il conduttore aveva edificato abusivamente, una tettoia in aderenza all'edificio oggetto di stima oltre aver apportato delle variazioni senza il suo consenso. Inoltre in tale sede, [REDACTED]

[REDACTED] consegnava allo scrivente il contratto di locazione con [REDACTED] [REDACTED] (all. 10) e la copia di una sentenza n. 66/2015 del Tribunale di Perugia (all. 11), avente per oggetto l'azione di simulazione dell'atto di trasferimento del bene oggetto di stima, promossa dal [REDACTED] [REDACTED] (parte attrice), contro l'esecutata (parte convenuta). La sentenza ha rigettato la domanda di parte attrice;

- in data 13 giugno 2016, attraverso P.E.C., ho comunicato al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la presenza di un contratto di locazione tra l'esecutata e il sig. [REDACTED] [REDACTED], comunicazione presente nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto;
- in data 21 giugno 2016 veniva depositato in cancelleria dal Giudice, il provvedimento di nomina di Custode Giudiziario del bene oggetto di esecuzione, a favore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia datato 16.06.2016. Nello stesso provvedimento concedeva allo scrivente, una proroga di gg. 90 decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'elaborato peritale, precedentemente determinato;
- in data 04 luglio 2016, il Custode comunicava l'inefficacia del contratto di locazione e fissava per il giorno 20 luglio 2016 alle ore 12.30, un primo accesso ricognitivo sullo stabile;
- in data 22 settembre 2016, dopo vari incontri e scambi di comunicazione via email, ho ritirato presso il Comune di Todi la documentazione urbanistica relativa al bene oggetto di stima (all. 4);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

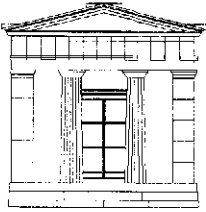
Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029

Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALLI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: ad04b1aa3a95e0bce3344679ca29e8





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



- in data 28 novembre 2016, presso lo studio del Notaio Dott. Adriano Pischetola in Perugia, venivo in possesso dell'atto d'acquisto del bene oggetto di stima (all. 5);
- in più fasi, ho effettuato:
 - a) le visure ipo-catastali del bene;
 - b) ulteriori sopralluoghi sull'unità immobiliare;
 - c) più incontri presso il Comune di Todi per l'acquisizione della documentazione urbanistica;
 - d) vari contatti con il Custode al fine di essere aggiornato sui provvedimenti adottati in particolare sullo stato occupazionale dello stabile;

il tutto al fine di rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento incarico;

P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi, da un esame approfondito della documentazione in mio possesso, espongo come di seguito il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Todi - fraz. Rosceto, voc. Sobrano n. 33, in zona agricola semi-collinare, e consiste in:

- edificio abitativo con accessori e piccola corte esclusiva, che si sviluppa su due livelli fuori terra. Al primo livello sono ubicati i fondi, cantina e altri accessori, al secondo livello l'appartamento abitativo;

PROPRIETA' :

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di Todi:

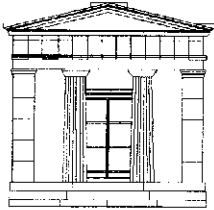
LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. Cat.
158	67		A/4	2	Vani 11,5	€. 498,90



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@gopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Poiché l'immobile è circoscritto, almeno su tre lati, dalla proprietà [REDACTED] [REDACTED] consistenti in aree di corte, anche se non esplicitamente indicato nell'atto d'acquisto, usufruendo delle aperture esistenti al piano terra dello stabile, l'accesso avviene dalla corte di proprietà [REDACTED] che in parte circoscrive il fabbricato. Implicitamente tale situazione, può essere riscontrata sia dallo stato di fatto, che da quanto citato nel paragrafo "patti e condizioni" di cui al predetto atto d'acquisto. Inoltre, anche se catastalmente la piccola corte non confina direttamente con la strada Comunale di Sobrano per la presenza di un piccolo spazio facente parte dell'area del [REDACTED] [REDACTED], di fatto detta corte esclusiva del fabbricato, confina con la strada predetta. Questo è anche documentabile dall'atto di acquisto del bene al paragrafo "vende e trasferisce", quando al termine del paragrafo viene testualmente indicato "a confine complessivamente con Strada Comunale di Sobrano, omissis..". A seguito di ciò, l'accesso alla corte esclusiva dell'edificio può avvenire anche dalla strada.

Confinanti: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], salvo altri.

Viene allegata (all. 6), la visura relativa al bene oggetto di stima, la planimetria catastale del N.C.E.U. e l'estratto di mappa del N.C.T..

DESCRIZIONE DEL BENE - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEL BENE

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, la descrizione del bene è la seguente:

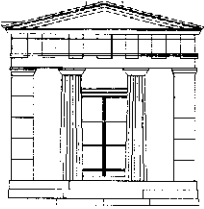
- edificio abitativo con accessori e piccola corte esclusiva di circa mq. 70, che si sviluppa su due livelli fuori terra sito in Todi - fraz. Rosceto - voc. Sobrano n. 33. Entrando nella descrizione dei vari piani, il piano terra è suddiviso in quattro locali destinati a fondo e in un locale destinato a cantina. Completa l'area di sedime dell'edificio un ingresso con scala per l'accesso al piano primo. In un piccolo annesso, adiacente allo stabile, è ubicato un ripostiglio con accesso indipendente. Al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spolto (PG) - Tel/Fax 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

sono ubicate cinque camere da letto, tre bagni, una cucina, una zona pranzo, un ingresso, un ripostiglio e il vano scala.

La struttura verticale è in muratura ordinaria di pietrame e mattoni, il solaio tra il piano terra e primo, è costituito da travi in ferro e volticine a mattoni tra una trave e l'altra, il tetto a due falde (tetto a capanna) è costituito da travi in legno in più orditure, con pianellato e sovrastante manto di copertura in coppi. *Nel complesso lo stabile non si presenta in buono stato di conservazione sia nelle strutture che nelle finiture e impianti, anche se strutturalmente non si notano cedimenti o problemi di precaria stabilità.* Dal sopralluogo si è notato che sia al piano terra che al piano primo, non sono state effettuate opere di ristrutturazione e/o consolidamento e lo stato di fatto è quello originario. Quanto visionato al piano terra, mette in evidenza che i locali oggi destinati a fondo, non erano altro che le stalle tipiche dei casolari di campagna. Al piano primo l'appartamento presenta le pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni a mattoni originari, infissi esterni parte in legno e parte in alluminio. Nella zona pranzo è stato realizzato un controsoffitto in legno e almeno due bagni sono stati interessati da opere di ordinaria manutenzione. Esternamente le pareti sono con vecchio intonaco colorato fatiscente.

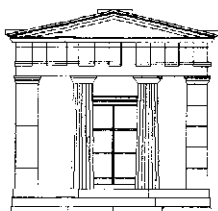
L'impianto di riscaldamento è parzialmente esistente sprovvisto delle certificazioni di conformità e non in regola con le normative vigenti in materia. Stesso concetto vale per l'impianto elettrico, esistente nel minimo indispensabile ma non in regola con le normative vigenti e privo del certificato di conformità. Concludendo, allo stato attuale, l'edificio per la destinazione d'uso esistente, non è abitabile in quanto non rispondente alle normative in materia, in particolar modo a quelle igienico-sanitarie.

Per quanto riguarda le superfici dell'unità immobiliare si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un rilievo planimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia, una documentazione fotografica dello stabile, (all. 8).



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -



ASPETTI CONDOMINIALI

Poiché trattasi di edificio singolo, fermo restando quanto dettato dal Codice Civile in materia, non vi sono altri aspetti da segnalare.

CONFORMITA' URBANISTICA

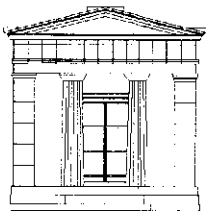
Per quanto concerne la conformità urbanistica, le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto, sono iniziate anteriormente il 01.09.1967. Successivamente il conduttore [REDACTED], a presentato all'ufficio urbanistica del Comune di Todi le seguenti richieste:

- in data **07 febbraio 2003**, è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) con **prot. 3080, pratica n. 78**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna dell'edificio oggetto di stima. Quasi tutte le opere descritte nella relazione tecnica, non sono state eseguite. Posso affermare che rispetto alle planimetrie catastali originarie e lo stato di fatto al momento del sopralluogo, si notano delle modeste differenze nella distribuzione interna del piano primo. Dette opere possono essere ricomprese nel predetto titolo abilitativo e rispondenti alle attuali normative vigenti in particolare alla Legge Regionale 01/2015 e successive integrazioni e modificazioni;

Negli archivi del Comune di Todi, sono emerse altre richieste, sempre da parte del conduttore relativamente all'immobile. A tali richieste hanno avuto seguito i seguenti titoli abilitativi, che a puro titolo di conoscenza vengono elencati:

- Permesso di Costruire n. 56 del 28.02.2005, avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato da destinare a cantina, decaduto per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori;
- Permesso di Costruire n. 399 del 07.12.2006, avente per oggetto il rinnovo del Permesso di Costruire n. 56 del 28.02.2005, relativo alla ristrutturazione di manufatto da destinare a cantina. Anche questo titolo è decaduto per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori.





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

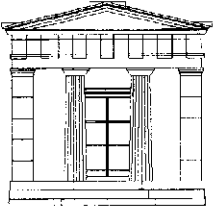
E' opportuno segnalare quanto segue:

- I titoli abilitativi P.D.C. n. 56/2005, n. 399/2006, contengono elaborati grafici dove in adiacenza all'edificio oggetto di stima, viene dato per esistente sulla proprietà [REDACTED] [REDACTED], un corpo di fabbrica (verrà chiamato con tale dicitura anche successivamente nel contenuto di questa segnalazione) che in fase di sopralluogo da parte dello scrivente, è stato riscontrato anche se in parte demolito. Proprio tale fattore mi ha indotto ad approfondire, fin dove possibile, la regolarità urbanistica o meno di tale corpo di fabbrica. Tale azione si è resa doverosa in quanto l'esistenza o meno, può incidere sul valore finale derivante dalla presente stima. Tanto per chiarezza, la presenza del corpo di fabbrica deprezzerebbe l'immobile dell'esecutata perchè altera tutta una serie di fattori che incidono sulla natura originaria dell'edificio per come è stato acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Tale indagine è partita dal contenuto dell'atto di acquisto (all. 5), che non cita immobili in aderenza allo stabile alienato, e non vi è esistenza del corpo di fabbrica sulla proprietà [REDACTED] nella planimetria allegata al rogito citato. Nello stesso è stata dichiarata realistica tale planimetria. Quindi è inequivocabile dedurre che alla data dell'acquisto del fabbricato oggetto di stima, 07.04.1999, il corpo di fabbrica non era esistente. Non veniva indicato neanche negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 07.02.2003 con prot. 3080, presentata sempre a firma del conduttore [REDACTED]. Improvvisamente, l'area di sedime del corpo di fabbrica, veniva introdotta nella planimetria catastale, ancora oggi esistente, e riportata negli elaborati grafici dello stato attuale dei titoli abilitativi decaduti, P.D.C. n. 56/2005, n. 399/2006. Pertanto, come detto precedentemente fin dove possibile, si è appurato che l'edificazione del corpo di fabbrica non è stata effettuata a seguito di regolare titolo abilitativo. Pertanto se il custode dell'immobile oggetto di stima, inoltrasse una segnalazione al Comune di Todi di presunto abuso edilizio da parte del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'edificazione del corpo di fabbrica, potrebbe ufficialmente emergere quanto lo scrivente a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pcc: massimiliano.galli@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

potuto appurare. La documentazione a supporto di quanto narrato nella segnalazione sopracitata, non viene allegata, anche se esigibile in qualsiasi momento da parte dello scrivente in quanto acquisita in sede di accesso agli atti amministrativi urbanistici presso il Comune di Todi. Resta inteso che il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, verrà determinato non considerando che in aderenza esiste il corpo di fabbrica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concludendo, valutando sia lo stato di fatto dell'immobile che la documentazione urbanistica sopracitata, anche alla luce delle considerazioni espresse, **si può dichiarare la conformità urbanistica.** Non è presente e non sarebbe ottenibile allo stato attuale, il certificato di agibilità. Viene allegata (all. 4) dei titoli sopracitati, solo la D.I.A. del 07.02.2003, in quanto anche parzialmente ha avuto la sua efficacia. Gli altri come già detto anche se rilasciati dal Comune di Todi e in mio possesso, sono decaduti e non hanno avuto efficacia per mancata comunicazione dell' inizio lavori.

CONFORMITA' CATASTALE

Come evidenziato nel paragrafo precedente della "conformità urbanistica", dalla visione degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo abilitativo che ha avuto una parziale efficacia (D.I.A. del 07.02.2003) nonché da quanto è emerso in sede di sopralluogo sull' unità immobiliare oggetto di stima, si può dichiarare che la planimetria catastale depositate presso l'ufficio del Territorio della Provincia di Perugia, non è conforme allo stato di fatto dell'unità stessa. Prima del futuro trasferimento del bene, andrebbe effettuata la variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria che, tra onorari e spese, avrebbe un impegno economico di €. 2000,00, importo che verrà detratto dal valore finale.

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL' IMMOBILE

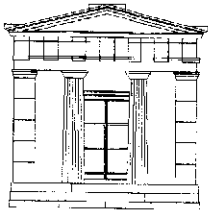
Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni, pignoramenti, relative alla proprietà dell'esecutata, nel ventennio, per facile lettura, vengono sinteticamente (omettendo i dati anagrafici dei soggetti dante causa dell'esecutata, e della stessa) di seguito descritte, e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



sono la risultanza di quanto elencato nella certificazione "ipocatastale storico-ventennale", presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare a firma del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 25.09.2015, e da una visura effettuata in data 20.07.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

TRASCRIZIONI:



- trascrizione reg. part. n. 3176 del 04.02.1991, dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Franco Ventura, in data 27.12.1990, rep. 131892/16756, a favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] (dante causa dell'esecutata), contro la [REDACTED];
- trascrizione reg. part. n. 4848 del 12.04.1999, dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Adriano Pischetola, in data 07.04.1999, rep. 12036/2224, a favore dell'esecutata e contro [REDACTED];
- trascrizione reg. Part. 10623 del 04.06.2007, dell'atto giudiziario del Tribunale di Perugia - sezione distaccata di Todi - per accertamento simulazione atto d'acquisto, rep. 01 del 31.05.2007, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], (si allega la sentenza già citata nel capitolo "cronologia delle operazioni svolte" n. 66/2015, all. 11);
- trascrizione reg. Part. 13813 del 04.09.2015, del verbale pignoramento immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, rep. 833 del 14.07.2015, a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] per un importo di €. 62.575,25;

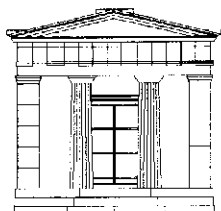
ISCRIZIONI:

- iscrizione reg. part. 1858 del 12.04.1999, dell'atto di ipoteca volontaria per concessione mutuo, con rogito Notaio Dott. Adriano Pischetola in data 08.04.1999, rep. 12037, a favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] per Lire 600.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 300.000.000;
- iscrizione reg. part. 2706 del 01.10.2014, per ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte di Appello di Perugia n. 18/14 del 19.12.2013, rep. 111/2014 del 25.06.2014, a favore della Soc. [REDACTED]



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per un importo di €. 22.650,00 di cui €. 12.408,60 per la sorte, (N.B. occorre evidenziare che ad istanza di ██████████ ██████████ ██████████ in data 04.06.2014 è stato notificato a ██████████ ██████████ ricorso in Cassazione avverso la sentenza 18/14 della Corte di Appello di Perugia);

Si allega (all. 9), la visure del 20.07.2016, con l'elenco sintetico delle formalità, mentre il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 25.09.2015, è allegato al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ed parte integrante e sostanziale di tutte le formalità precedentemente elencate.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Come già indicato nel capitolo "cronologia delle operazioni svolte" l'immobile al momento dell'accesso era locato ed occupato al ██████████ ██████████ ██████████ con contratto di locazione in data 03.02.2003, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05.02.2003 al n. 1242 mod. 3 (all. 10). Su segnalazione dello scrivente, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone Salcerini, ha nominato Custode del bene dell'esecutata, L'istituto delle Vendite Giudiziarie di Perugia. Quest'ultimo con comunicazione via PEC in data 04.07.2016 rilevava che il contratto di locazione era inefficace, e invitava il conduttore a liberare quanto prima il compendio immobiliare. Pertanto la gestione della situazione occupazionale è in carico del custode.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il bene, dovrà essere posto in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

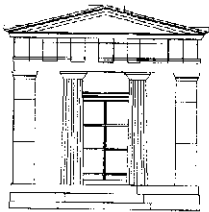
- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove è ubicato il bene, o in altre zone similari del Comune di Todi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove è ubicato il bene;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Todi;
- indagine effettuata attraverso il Borsino Immobiliare;

valori medi generici che fanno riferimento all' annualità del 2016 primo semestre, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Edificio abitativo al piano primo con annessi fondi, cantine e accessori al piano terra, oltre corte esclusiva:** si è tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare, della distribuzione interna e della luminosità dell'appartamento, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelli enunciati. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e enunciate nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile prezzo di mercato finale. Inoltre si è fatto riferimento a quanto segnalato nel paragrafo della "conformità urbanistica" circa l'esistenza di un corpo di fabbrica in aderenza all' edificio dell'esecutata che, come detto, potrebbe essere stato edificato senza regolari titoli abilitativi. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore è il metro quadrato di superficie lorda considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30 oltre la superficie utile interna. Pertanto:

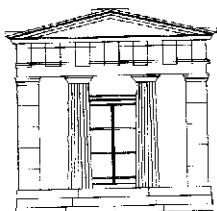
- a) per l'appartamento al piano primo con destinazione abitativa, valore al metro quadrato in **€. 750,00;**
- b) per i fondi, cantina e gli altri accessori, al piano terra, valore al metro quadrato in **€. 375,00,** rapportato ad un mezzo del valore dell'appartamento al metro quadrato;

nei valori di cui sopra è compresa l'incidenza della corte esclusiva pertinenziale.



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spolto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare al capitolo "criteri di stima adottati", si andrà a determinare il più probabile valore di mercato. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto per una più agevole compilazione del bando di vendita.



LOTTO UNICO

Il bene oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Todi - fraz. Rosceto, voc. Sobrano n. 33, in zona agricola semi-collinare, e consiste in:

- edificio abitativo con accessori e piccola corte esclusiva, che si sviluppa su due livelli fuori terra. Al primo livello sono ubicati i fondi, cantina e altri accessori, al secondo livello l'appartamento abitativo;

PROPRIETA' :

- [redacted] piena proprietà per 1/1;

Nel N.C.E.U. del Comune di Todi:



Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. Cat.
158	67		A/4	2	Vani 11,5	€. 498,90

Confinanti:

[redacted] salvo altri.

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e individuate graficamente nell'allegato 7, sono:

- a) Abitazione al piano primo mq. 237,00;
- b) Fondi, cantina e altri accessori al piano terra mq. 245,00;



DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq.	237,00	x €.	750,00=	€. 177.750,00=
b) mq.	245,00	x €.	375,00=	€. 91.875,00=
Sommano			€. 269.625,00=

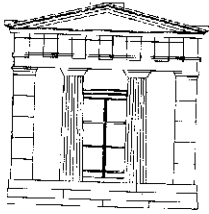


Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spolto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALLI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ad04b1aa3a95e0bce3344879c8a29a6





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A dedurre le spese occorrenti per la conformità catastale (€.
2.000,00):

€. 269.625,00 - €. 2.000,00 = €. 267.625,00

VALORE FINALE arr.to per difetto €. 267.600,00=.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare il bene
dell'esecutata, come sopra calcolato, in €. 267.600,00=.

Diconsi (**duecentosessantasettemilaseicentoeuro/00**).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento
dell'incarico affidatoMI.

Spoleto, 12 dicembre 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

ALLEGATI:

- decreto di nomina dell'esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandate e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso all'immobile (all. 3);
- documentazione urbanistica (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto (all. 5);
- visure e planimetrie catastali (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7, file in pdf esterno all'elaborato peritale);
- documentazione fotografica (all. 8);
- elenco sintetico delle formalità (all. 9);
- copia del contratto di locazione (all. 10);
- copia sentenza n. 66/2015 (all. 11).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R231921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

