



Studi8
progettazione

via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 86/2018

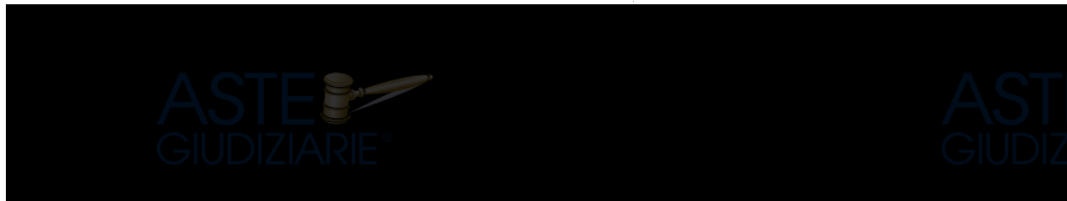
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Simone Salcerini

promossa da:

Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (con sede legale in Spoleto Piazza Pianciani C.F.

01959720549) - Avv. Ida Bigerna

contro:



PREMESSO CHE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe su invito a comparire all'udienza del 27/09/2018.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

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; 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 difformità:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - 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. 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 della 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

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. Alleghi, 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) acquisisce 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. Descriva sommariamente 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. 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;

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19. 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.

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 21/03/2019**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 15.10.2018 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2**).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018



In data 04.10.2018, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 15.10.2018 mi recavo presso l'immobile in Via XVI Giugno, n.70/A nel Comune di Foligno, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] figlia degli esecutati ed affittuaria ad uso gratuito dell'immobile, come da lei dichiarato (**Allegato 5**), si procedeva all'ingresso nella struttura di proprietà del Sig.ri [REDACTED]

In data 03.01.2019 reperivo la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Marsciano, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.



TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
6. PROVENIENZA

ALLEGATI

- Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 2. VISURA FABBRICATI
- Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI
- Allegato 4. VERBALE DI SOPRALLUOGO

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Foligno, Via XVI Giugno, n.70/A.

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificati:

| FOGLIO | PART. | SUB. | CAT. | CLASSE | CONSIST. | RENDITA |
|--------|-------|------|------|--------|-------------------|---------------|
| 199 | 492 | 5 | C/1 | 10 | 93 M ² | EURO 2.324,68 |
| 199 | 427 | 2 | C/2 | 5 | 13 M ² | EURO 31,56 |
| 199 | 427 | 3 | C/1 | 10 | 79 M ² | EURO 1.974,72 |
| 199 | 1915 | 2 | C/1 | 10 | 20 M ² | EURO 499,93 |

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

Foglio 199 – Part. 492 – Sub. 5

| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|----------------|------------------------|
| | | PROPRIETÀ PER 500/1000 |
| | | PROPRIETÀ PER 500/1000 |

Foglio 199 – Part. 427 – Sub. 2 e 3

Foglio 199 – Part. 1915 – Sub. 2

| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|----------------|-------------------------|
| | | PROPRIETÀ PER 1000/1000 |
| | | USUFRUTTO PER 1000/1000 |

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

È stata fatta analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti i titoli autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

L'immobile è stato realizzato negli anni '80 e successivamente è stato oggetto di interventi suscettibili di licenza, autorizzazione, concessione o Permessi edilizi. I titoli reperiti presso gli uffici sono i seguenti:

- Richiesta Certificato di Abitabilità n. 64 del 05.08.2010 per la Pratica n. 635/2003 - prot. n. 9909 del 21.02.2007.

L'area su cui è realizzato l'immobile, ricade in "Zona B2" ovvero zone di completamento a media densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio. L'area è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64 del 02.02.1974. Inoltre è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923.

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Foligno, Via XVI Giugno, n.70/A, in una zona posta sulle sponde del Fiume Topino, nelle immediate vicinanze del Centro Storico e dell'area attrezzata per lo sport, denominata "Santo Pietro". Posta nel tratto di strada di congiungimento tra la zona Ovest di Foligno (zona Ospedale) e la zona Sud della città (Fraz. Borroni e Corvia), lungo la SP444 che da Foligno conduce a Montefalco. Ben collegata con il centro abitato della città anche mediante la pista ciclabile da poco realizzata. Il bene immobile da stimare è un locale commerciale, utilizzato come rivendita di materiali per l'edilizia, posto al piano primo sotto strada (rispetto a via XVI Giugno) o piano terra (rispetto al piazzale lato "Santo Pietro") ed al piano primo di una palazzina costituita da

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

quattro livelli fuori terra, isolata ed indipendente, avente corte esterna condominiale recintata. Ha alcuni locali accessori/garage, posti sul retro della stessa insieme ad un'area cortiliva adibita a parcheggio mezzi o stoccaggio materiali edili. Alla stessa si accede mediante due cancelli, uno posto su via XVI Giugno ed uno in Via Monte Cucco, che conducono ad un'area di proprietà condominiale che permette l'accesso alle vari immobili presenti nel plesso. L'accesso posto su Via XVI Giugno n.70/A, mediante un cancelletto pedonale, conduce agli appartamenti, non oggetto di esecuzione, posti al secondo piano e al terzo ed ai magazzini posti al piano terra. L'immobile oggetto di esecuzione è così composto: negozio vendita con magazzino, uffici e locale rimessa al piano terra, spazio esposizione al piano primo. I due piani dell'immobile oggetto di perizia, sono collegati mediante scala interna.

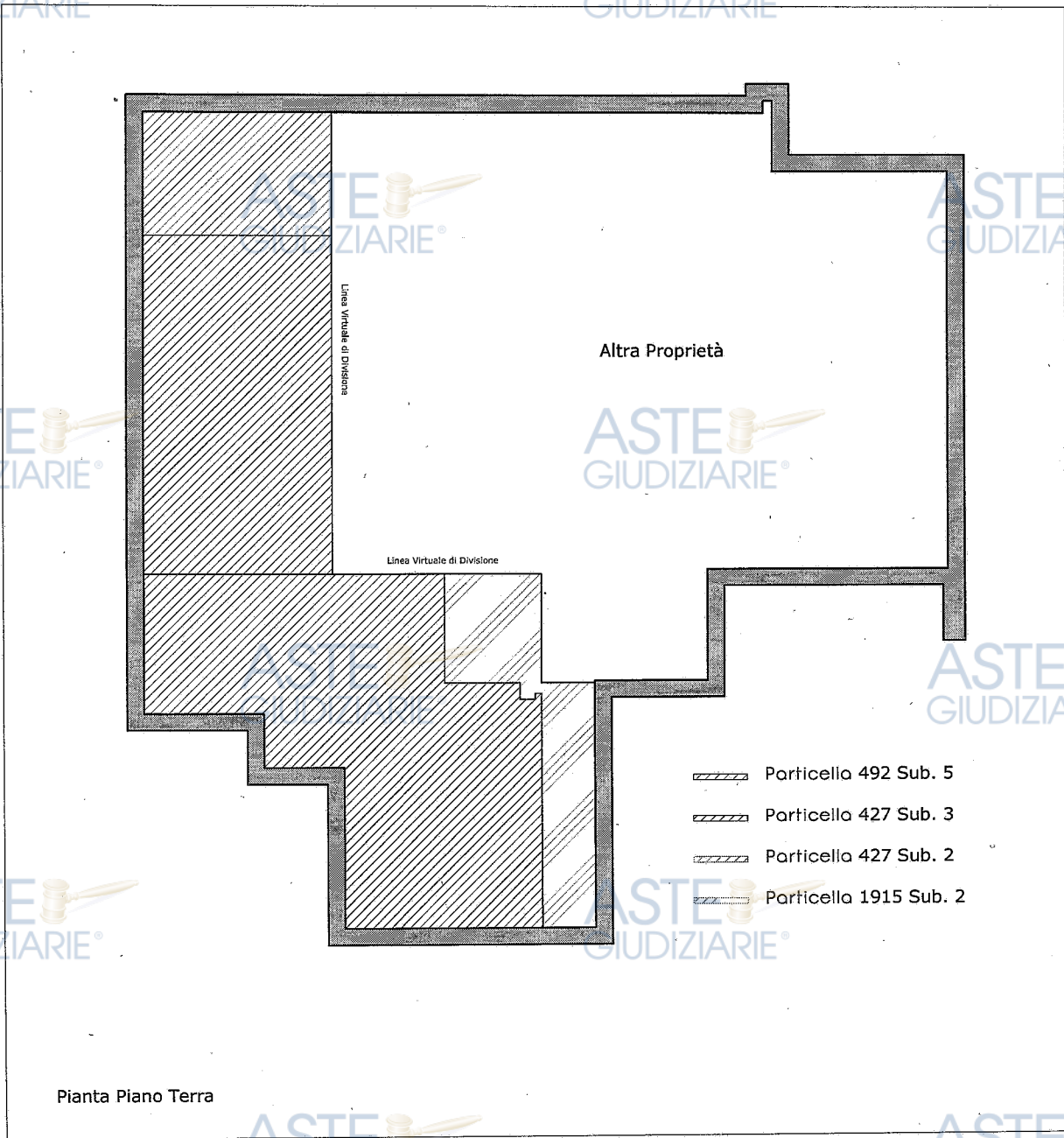


Si segnala che le particelle oggetto di esecuzione, non comprendono l'intera area del negozio e dello showroom. Infatti in fase di accatastamento sono stati individuati delle "Linee Virtuali di Divisione". Quindi qualora dovesse esser venduto, gli spazi andrebbero divisi realizzando dei setti, che potrebbero essere anche di cartongesso. In questa perizia si è calcolato anche il costo per la realizzazione dei setti.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

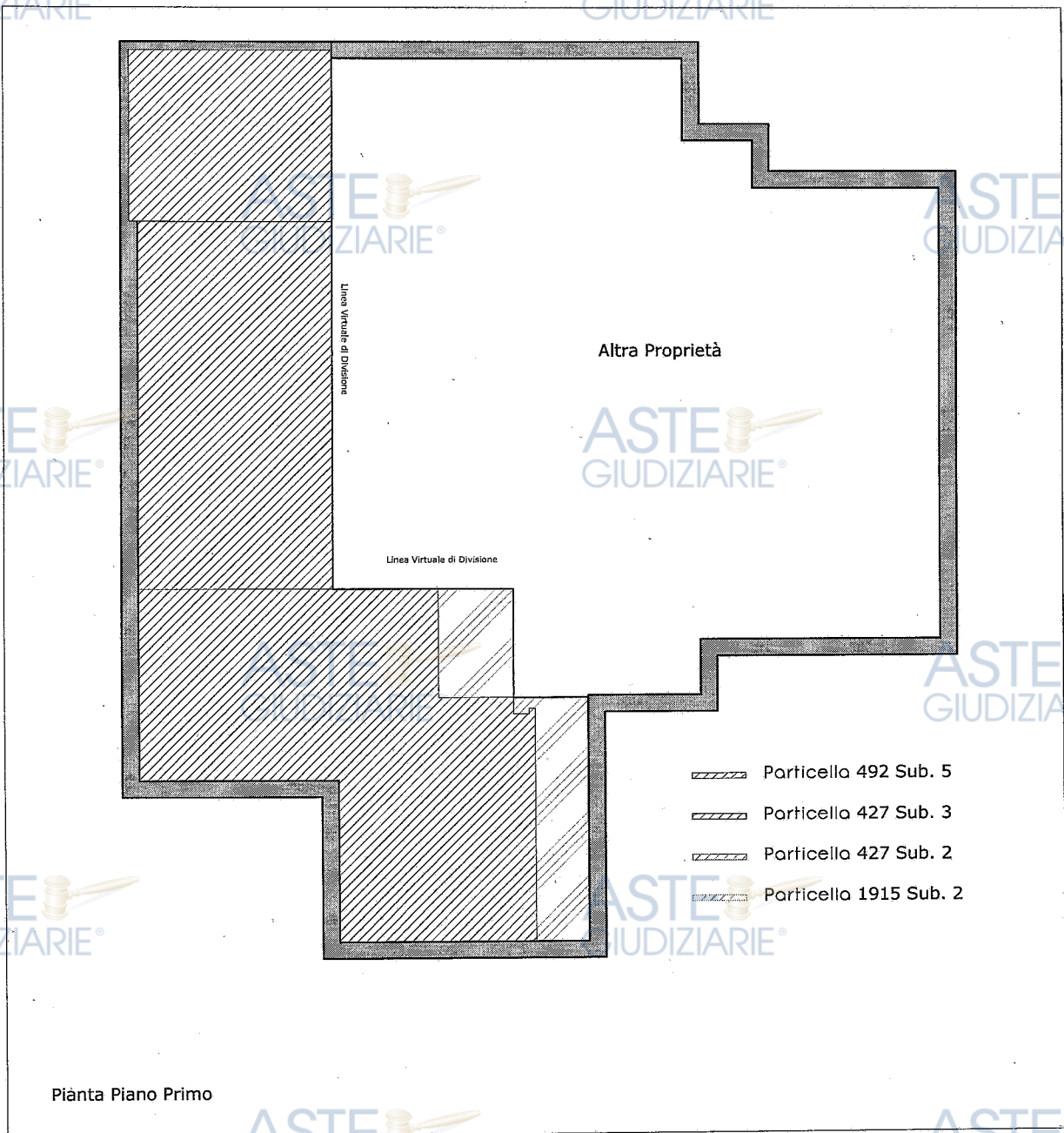


Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018





Pianta Piano Primo

L'immobile è stato realizzato negli anni '80, la struttura portante è stata realizzata in c.a. con tamponature in laterizi ed ha le fondellature realizzate in forati. I solai interpiano sono stati realizzati in laterocemento e massetto, la copertura dell'immobile è con falde a padiglione rivestita con coppi. L'esterno dell'edificio presenta un intonaco tradizionale di colore bianco ed infissi in alluminio. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta scarso, infatti sul fronte posto su Via Monte Cucco, si vedono segni evidenti di infiltrazioni ed ammaloramenti. L'area perimetrale della casa, è realizzata con gettata di cls non drenante.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

- **PARTICELLA 492 SUB. 5**
- **PARTICELLA 427 SUB. 2**
- **PARTICELLA 427 SUB. 3**
- **PARTICELLA 1915 SUB. 2**

Immobile costruito sulla sponda Ovest del Fiume Topino, lungo Via XVI Giugno, nelle immediate vicinanze del Centro Storico di Foligno, in un'area realizzata tra gli anni '70 e '80 composta per la maggior parte da abitazioni private con ingresso stradale esclusivo e molto tranquillo. L'immobile oggetto di esecuzione, consta di un locale, formato da più subalterni, utilizzato, ancora oggi, come rivendita per l'edilizia e showroom. L'edificio è completato da un appartamento, posto al piano secondo e terzo, non oggetto di perizia.

L'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni '80 ed è stato oggetto di permessi edilizi come precedentemente illustrati. Ubicato ad Ovest del centro abitato della città, è costituito da un corpo di fabbrica in c.a. con tamponature in laterizio con le falde di copertura a padiglione ricoperte di coppi. Lo stato manutentivo dell'immobile lascia a desiderare, sono molto evidenti i segni di infiltrazioni ed ammaloramento del terrazzo posto al primo piano.

Il locale oggetto di perizia è costituito dalla presenza di infissi vetrati per tutto il suo perimetro. Entrando nel locale, mediante una scala posta sulla sinistra si accede dal piano terra al primo piano dove è presente lo showroom dell'azienda. Al piano terra, oltre ai locali magazzino, è presente un ufficio posto sul retro ed avente finestre vasistas ad un'altezza di circa 2,00 m da terra. Tutti gli infissi sono in alluminio con vetri singoli. Le altezze interne sono di 3,13 m per il locale al piano terra e di 3,05 m per il piano primo.

Tutti gli ambienti sono intonacati sia sulle pareti che sul solaio interpiano. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Dallo showroom posto al piano primo, si può accedere ad un terrazzo, che affaccia su Via Monte Cucco.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

Lo stato conservativo della struttura è scarso, la Sig.ra [REDACTED] rivelava che l'immobile, alla data del sopralluogo, era utilizzato dalla società della stessa in regime di comodato d'uso gratuito. Il sottoscritto C.T.U., a seguito del sopralluogo e di quanto ravvisato, ha richiesto copia del contratto alla stessa, la quale si era impegnata all'invio mediante PEC al sottoscritto. Alla data odierna, nulla è pervenuto al sottoscritto.

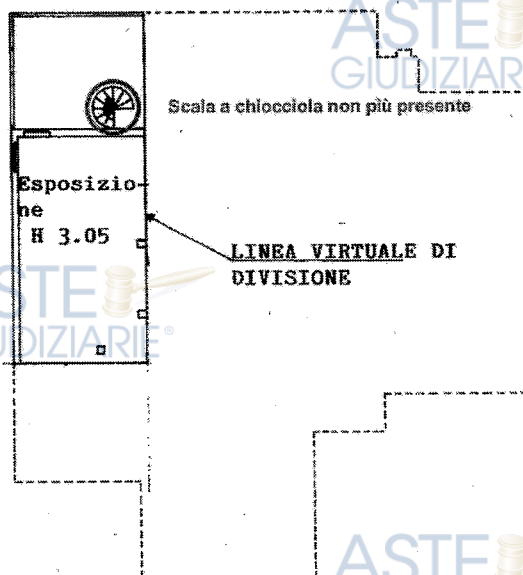
Impianti: impianto di riscaldamento autonomo sottotraccia con impianto radiante a termosifoni; impianto elettrico sottotraccia, telefono. L'immobile è collegato alla linea di gas comunale.

Per ciò che concerne il drenaggio delle acque nere, l'immobile è regolarmente collegato alla rete comunale di fognatura.

NORMATIVA IMPIANTI D.M. 37 / 2003 E SUCCESSIVE – Impiantistica a norma anche se vetusto.

STATO LOCATIVO – l'unità immobiliare risulta essere locata in regime di comodato d'uso gratuito, come dichiarato dal Sig. [REDACTED]

Si segnala che, rispetto a quanto presente sulle planimetrie catastali, nella particella 427 sub. 3 non è presente la scala a chiocciola che collegava il piano terra con il terrazzo posto al piano primo.



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall' Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

| NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE | SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ² | COEFFICIENTE IN % | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ² |
|--|---|-------------------|--|
| IMMOBILE (F.199 - P.492 - S.5) (F.199 - P.427 - S.2) (F.199 - P.492 - S.3) (F.199 - P.1915 - S.2) | | | |
| PIANO TERRA | 118,55 M ² | 100% | 118,55 M ² |
| PIANO PRIMO | 111,85 M ² | 100% | 111,85 M ² |
| TERRAZZO | 20,50 M ² | 30% | 6,15 M ² |
| SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI: | | | 236,55 M² |

Modalità di calcolo dal "Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare"

3. ACCERTAMENTI

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti ed è stato trovato quanto segue:

- Richiesta Certificato di Abitabilità n. 64 del 05.08.2010 per la Pratica n. 635/2003 - prot. n. 9909 del 21.02.2007.

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere locata in regime di comodato d'uso gratuito, come dichiarato dalla [REDACTED]

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 86/2018, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 15.10.2018, alla presenza della [REDACTED] ha individuato **n. 1 Lotto**, come di seguito descritto, costituito dall'intero comparto.

Il mercato immobiliare del Comune di Foligno è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Foligno si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato presto come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2018, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.

- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il primo criterio di valutazione.

Listino Immobiliare della Camera di Commercio 4° Semestre del 2018: Foligno, Negozi,

Semiperiferia:

| VALORE €/M ² | | VALORE ASSUNTO €/M ² | VALORE IMMOBILE € |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| MIN €/M ² | MAX €/M ² | | |
| 900 € | 1.600 € | 1.250 € | (1.250 € x 236,55 M ²) |
| VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE: | | | 295.687,50 € |

VALORE TOTALE DEL BENE = 295.687,50 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento, possa valutarsi in € 295.687,50 (duecentonovantacinquemilaseicentoottantasette/50).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotti così come diviso allo stato attuale:

- **LOTTO 1** (F.199 - P.492 - S.5) (F.199 - P.427 - S.2) (F.199 - P.492 - S.3) (F.199 - P.1915 - S.2):
295.687,50 €.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018

6. PROVENIENZA

Nessun atto di compravendita nell'ultimo ventennio.

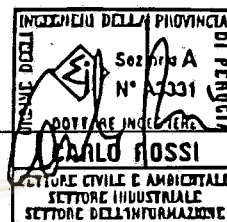
Con la presente perizia, redatta in pagine n. 19 e n. 4 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 29 gennaio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.86/2018