

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Sezione Civile: Esecuzioni Immobiliari

N. Ruolo G.E. 49/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C. COSTRUZIONI S.R.L IN LIQUIDAZIONE

Esecuzione Immobiliare contro:

██████████

Giudice dell'esecuzione:

Dott. SIMONE SALCERINI

Oggetto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tecnico Incaricato:

Geom. FABRIZIO PROIETTI

Date:

nomina: 10/11/2020.

giuramento: 11/11/2020.

stesura definitiva C.T.U.: 04/08/2022.

invio per deposito: 04/08/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Premessa;	pag. 4
1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.;	pag. 4
2. Integrazione della documentazione mancante;	pag. 4
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; ..	pag. 5
4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.);.....	pag. 6
5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto;.....	pag. 7
6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente;	pag. 7
7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento;	pag. 7
7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati;	pag. 7
7.2. Individuazione catastale dei singoli beni;.....	pag. 7
7.3. Storica catastale;	pag. 8
7.4. Caratteristiche generali del bene;	pag. 8
7.5. Caratteristiche del bene;.....	pag. 10
7.6. Determinazione della superficie catastale;	pag. 11
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;.....	pag. 12
9. Aggiornamenti catastali;	pag. 12
10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;.....	pag. 12
11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato;	pag. 13
11.1. Accesso agli atti;.....	pag. 13
11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati;.....	pag. 13
11.3. Sanabilità degli abusi rilevati;	pag. 13
11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile; pag.	13
12. Stato di possesso;	pag. 14
13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.).....	pag. 14
14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato;.....	pag. 14
15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento);	pag. 14
16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita;.....	pag. 14



17. Stima dei lotti; pag. 15

17.1. Determinazione del valore unitario; pag. 15

17.2. Determinazione del valore di mercato; pag. 16

18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota; pag. 17

19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione); pag. 17

20. Caso di immobili abusivi e non sanabili; pag. 17

21. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio; pag. 17



PREMESSA

(Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)

Con Decreto del 10 Novembre 2020 ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone SALCERINI nominava quale esperto per esecuzione immobiliare n° 49/2020 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al n°76/2013, il quale prestava il giuramento di rito in forma telematica il giorno 11 Novembre 2020, con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento, relativi alla procedura predetta, promossa da N.C. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE in persona del liquidatore p.t. Sig. Migliaccio Ludovico, con sede legale in Via Casapulla-Casagiove n° 3 in Casagiove (CE), (c.f. 02668570613), contro [REDACTED] [REDACTED], per i beni siti nel Comune di Foligno (PG) Via Intermezzi snc.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 49/2020) e il giorno 31 Dicembre 2021 veniva effettuata ed inviata la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso ai beni pignorati per il giorno 02 Febbraio 2022 alle ore 09:00.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Soc. [REDACTED] [REDACTED] eventuali deleghe, si procedeva all'accesso verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione oltre ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale (all. n° 1 - verbali operazioni peritali), e (all. n° 5 - rilievo fotografico).

1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione del fascicolo d'ufficio.

2. Integrazione della documentazione mancante

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare:



- L'Agence delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 2 - documentazione catastale);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Foligno, al fine di: accertare e verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario; infine accertare la destinazione urbanistica dei terreni prevista dallo strumento urbanistico (all. n° 3 - documentazione edilizia);
- L'Agence delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali);

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Di seguito, come richiesto dall'illustrissimo giudice il 04/08/2022, si è fatta richiesta il all'Agence delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Perugia, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali).

Si certifica come, a tutto il 04 Agosto 2022, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte accertando la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;

- **iscrizione n° 5514/1347 del 15/02/2006** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2006 numero di repertorio 233540 notaio Maria Luigia Fino.

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Foligno S.P.A. con sede in Foligno (PG) c.f. 00152110540 per il diritto di 1/1 di proprietà;

CONTRO: [REDACTED]

CAPITALE: € 400.000,00 totale € 600.000,00 durata 10 anni.

IMMOBILI: siti Foligno (PG) foglio 240 catasto terreni particella 330;



ANNOTAZIONE: Atto di riduzione di somma del 08/11/2011 numero di repertorio 33919 notaio Luigi Napolitano previa delibera della banca del 10/05/2011 per la riduzione dell'importo da € 400.000,00 ad € 272.000,00;

- **trascrizione n° 9686/6419 del 15/04/2011** nascente da Domanda Giudiziale notificata all'ufficiale Giudiziale di Perugia in data 19/03/2011 numero di repertorio 1 per revoca atti soggetti a trascrizione relativo al contratto di compravendita del 07/10/2009 numero di repertorio 5065 notaio Pietro Di Nocera, trascritto in data 26/10/2009 ai num. 28771/17653 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto sede in Spoleto (PG).

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: siti Foligno (PG) foglio 240 catasto fabbricati particella 330;

- **iscrizione n° 3828/551 del 14/02/2018** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/02/2017 numero di repertorio 1929 emesso da Tribunale di Santa Maria Capua Vetera (CE).

A FAVORE: N.C. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede legale in Casagiove (CE), c.f. 02668570613 per il diritto di 1/1 di proprietà;

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: siti Foligno (PG) foglio 240 catasto fabbricati particella 330;

CAPITALE: € 9.835,49 totale € 15.000,00.

- **trascrizione n° 7863/5585 del 10/04/2020** nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/03/2020 numero di repertorio 287 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto sede in Spoleto (PG).

A FAVORE: N.C. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede legale in Casagiove (CE), c.f. 02668570613 per il diritto di 1/1 di proprietà;

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: siti Foligno (PG) foglio 240 particella 330;

4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.)

Il caso non si pone per la presente perizia.



5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente

➤ **iscrizione ipoteca volontaria n° 5514/1347 del 15/02/2006**

€ 35,00 per tassa ipotecaria

➤ **trascrizione domanda giudiziale n° 9686/6419 del 15/04/2011**

€ 35,00 per tassa ipotecaria

€ 59,00 per imposta di bollo

€ 200,00 per imposta ipotecaria

➤ **iscrizione ipoteca giudiziale n° 3828/551 del 14/02/2018**

€ 35,00 per tassa ipotecaria

€ 59,00 per imposta di bollo

€ 200,00 per imposta ipotecaria

➤ **trascrizione verbale di pignoramento n° 7863/5585 del 10/04/2020**

€ 35,00 per tassa ipotecaria

€ 59,00 per imposta di bollo

€ 200,00 per imposta ipotecaria

Gli eventuali costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 917,00

7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento

7.1) Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati

Provincia	Comune	Loc/Fraz./Via	N° Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	FOLIGNO	VIA INTERMEZZI	snc	PS + T + 1 + 2	-----	-----

7.2) Individuazione catastale dei singoli beni



CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
240	330		F/3				
CATASTO TERRENI							
Fgl.	Part.	Sub.	Qualità Classe		Sup. (mq)	Rendita	
195	330		Ente urbano		mq 635		

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che lo stato dei luoghi evidenzia che il fabbricato è in corso di costruzione.

7.3) Storica catastale

➤ Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici catastali alla data del 27/07/2022 i beni oggetto di perizia risultano essere censiti come si seguito indicati (all. n° 2 - documentazione catastale);

intestazione:



 (piena proprietà per 1/1) dal 07/10/2009;

➤ **CATASTO FABBRICATI:**

- Impianto meccanografico del 1976;
- Variazione del 03/09/2009 pratica n° PG0308340 (n° 5681.1/2009) per la costituzione;
- Variazione del 21/12/2010 pratica n° PG0456667 (n° 33581.1/2010) per verifica dello stato attuale;
- Variazione del 19/12/2013 pratica n° PG0276836 (n° 64225.1/2013) per verifica dello stato attuale;

➤ **CATASTO TERRENI:**

- Impianto meccanografico del 1976;
- Variazione del 01/09/2009 pratica n° PG0304469 (n° 304469.1/2009) per tipo Mappale;

7.4) Caratteristiche generali del bene

La zona dove sorge il bene oggetto della presente perizia si trova nella prima periferia sud di Foligno poco al di fuori delle mura, vicino allo svincolo della superstrada SS75, e Vicino a Via Roma, una delle arterie principali della città.



La prerogativa della parte della città in questione è la presenza di numerosi servizi nonché, nelle vicinanze, della stazione ferroviaria di Foligno una delle principali stazioni in Umbria e uno degli snodi principali del centro Italia con considerevole traffico ferroviario che collega Lazio, Umbria e Marche.

La zona è molto popolata e in continuo sviluppo, peraltro ci sono molte abitazioni per lo più singole o sviluppate su uno o due livelli e qualche palazzina.

Il PRG del Comune di Foligno censisce l'area in categoria UC/MRA, vale a dire "RESIDENZIALE A DENSITA' ALTA".

L'immobile in questione, ancora da completare, si compone in tre piani fuori terra ed uno interrato.

Nel piano interrato vi è la presenza di ampio spazio destinato a posto auto, due garage e quattro cantine, oltre ad un grande spazio di manovra, accessibile dalla rampa esterna.

Al piano terra vi è la presenza di due appartamenti; il primo costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e un ripostiglio; il secondo da un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. Entrambi dispongono di lastrici esterni utilizzati come terrazzi e giardino privato.

Al piano primo vi è la presenza di altri due appartamenti; il primo costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un ripostiglio e tre terrazzi; il secondo da un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno nonché di un terrazzo.

Il piano secondo è invece costituito da un ampio appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere e due bagni, nonché quattro terrazzi esterni anche di grandi dimensioni.

Tutti i piani sono collegati da comoda scala interna accessibile dal piano terra e dal piano interrato e dalla predisposizione di un ascensore.

Il fabbricato è completato dal punto di vista delle strutture e di alcuni impianti ed è invece completamente da terminare, nelle finiture, negli infissi e nel resto degli impianti.

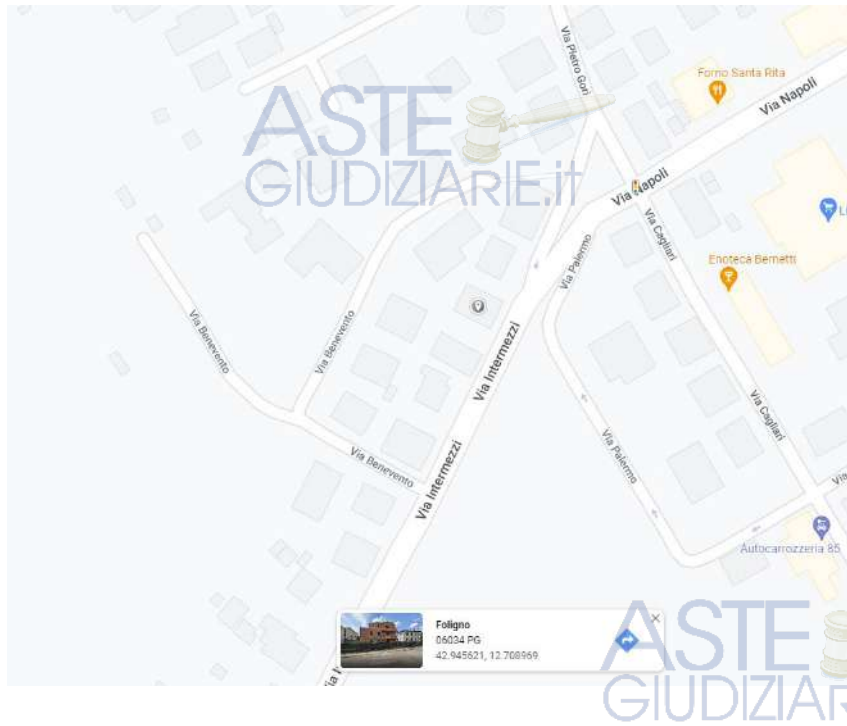
Per identificare nel migliore dei modi l'ubicazione del fabbricato si sono inserite due immagini prelevate da piattaforma informatica.



- ORTOFOTOGRAMMETRIA



- STRADARIO



7.5) Caratteristiche del bene

Dal sopralluogo effettuato in data 02/02/2022 si deduce quanto sotto riportato, come meglio illustrato nella documentazione fotografica (all. n° 5 – rilievo fotografico);



DESCRIZIONE	
<i>Caratteristiche strutturali</i>	
- Fondazioni	Cemento armato.
- Solaio di copertura	latero-cemento.
- Struttura	Cemento armato tamponato.
<i>Componenti edilizie</i>	
- Cortile	presente.
- Infissi esterni	Non presenti.
- Infissi interni	Non presenti.
- Vetro	Non presenti.
- Manto di copertura	Tegol-coppo.
- Pareti esterne	Blocchi di laterizio.
- Pavimentazione interna	Non presenti.
- Portone d'ingresso	Non presenti.
- Infissi interni	Non presenti.
- Scala esterna	Non presenti.
- Scala interna	Cemento armato non rivestita.
- Tramezzature interne	laterizio, non intonacate.
<i>Caratteristiche impianti</i>	
- Elettrico	realizzato sottotraccia, con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. IMPIANTO DA TEMINARE
- Allarme	non presente.
- Idrico-sanitario	realizzato sottotraccia. IMPIANTO DA TEMINARE
- Termico	A radiatori sottotraccia. IMPIANTO DA TEMINARE.
- Impianto GAS	IMPIANTO DA TEMINARE.
- Impianto Condizionamento	non presente.
- Stato di Conservazione	In fase di costruzione.

7.6) Determinazione della superficie catastale

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.



Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

50% della superficie del garage, cantine, magazzini e rampe.

25% della superficie dei terrazzi, portici/tettoie e lastrici solari.

10% della superficie destinata a corte circostante.

10% della superficie delle soffitte (non abitabili) e dell'intercapedine (in quanto urbanisticamente non è utilizzabile come vano accessorio, ma solo come spazio chiuso di isolamento rispetto al terrapieno);

Il valore dell'area su cui insistono i fabbricati viene intrinsecamente inserita nel valore unitario dei fabbricati stessi.

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
pertinenze	S1	233,74	50%	116,87
abitazione	T+1+2	99,45	25%	24,86
abitazione	T+1+2	526,80	100%	526,80
corte	T	407,26	10%	40,72
TOTALE				709,25

8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9. Aggiornamenti catastali

Non è necessario fare aggiornamenti catastali;

10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale

La particella 330 del foglio 240, secondo il PRG vigente nel Comune di Foligno l'area in cui sorge l'immobile è classificata come UC/MRA, vale a dire "RESIDENZIALE A DENSITA' ALTA". Gli strumenti urbanistici vigenti, sono approvati con delibera del Consiglio Comunale n° 114 del 27/06/2000 e determinazione dirigenziale regionale



n° 10413 del 15/12/2000 e n° 5039 del 08/06/2001 con pubblicazione sul B.U.R. n° 34 del 11/07/2001.




L'area non è ulteriormente disciplinata nel PRG del Comune di Foligno.



11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1) Accesso agli atti

Dalle ricerche effettuate presso lo sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Foligno, è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie (all. n° 3 – documentazione edilizia);

N	AUTORIZ.	N° PRATICA / DATA	OGGETTO	RILASCIATA A:
1	Permesso di Costruire	Pratica N° 221/2005 P.C. 325 del 13/06/2006	Demolizione di un fabbricato esistente e di accessori, realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare, nonché la realizzazione di recinzione con l'apertura di n. 1 carrabile e n 1 accesso pedonale.	
2	Permesso di Costruire in Sanatoria e Variante	Pratica N° 221/2005 P.C. 47 del 17/02/2011	Sanatoria per opere eseguite in difformità e Variante al P.C. 325 del 13/06/2006	
3	Permesso di Costruire	Pratica N° 221/2005 P.C. 47 del 17/02/2011	Cambio intestazione e completamento dei lavori relativi al P.C. 325 del 13/06/2006.	

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobile in questione è legittimato e conforme a quanto depositato in Comune.

11.2) Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

I beni oggetto di pignoramento rispondono ai titoli abilitativi acquisiti.



11.3) Sanabilità degli abusi rilevati

Nei beni oggetto di pignoramento non sussistono abusi edilizi.

11.4) Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile



Essendo un fabbricato in corso di costruzione ad oggi non vi sono costi aggiuntivi di eventuali sanatorie.



12. Stato di possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere liberi.

13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)

Trascrizione n° 12640/7039 del 11/04/2006, atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Luigi Napolitano di Foligno (PG) del 22/03/2006 repertorio n° 27762, a favore della [REDACTED] contro le Sigg.re [REDACTED] per il diritto di servitù di distanza, relativamente ai terreni siti in Foligno (PG) distinti al foglio 195 particella 1049 e 330.

14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

Gli impianti facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono terminati in quanto il fabbricato è in corso di costruzione, quindi al momento non valutabili.

16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Vista la conformità e la tipologia del bene facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso in quanto si reputa più vantaggiosa la vendita in **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari:

Catasto Fabbricati del **COMUNE DI FOLIGNO** (PG):



CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
240	330		F/3				



CATASTO TERRENI					
Fgl.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Sup. (mq)	Rendita
195	330		Ente urbano	mq 635	

17. Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato il bene, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione. In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive espresse in metri quadrati sia per gli immobili che per la corte del valore lotto finito e fruibile meno il costo per ultimare le opere connesse e di finitura ed anche per l'espletamento delle pratiche amministrative per rendere agibile il fabbricato. Gli importi di spesa sono stati stimati sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Umbria anno 2021 e della propria esperienza personale, tenendo conto anche del mercato immobiliare del Comune di Foligno e comuni limitrofi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili. I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1) Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>), per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre, della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Considerata



la tipologia dei beni in oggetto, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, la valutazione dovrà essere considerata come un parametro di riferimento in € 1.000,00 per l'interrato, in € 2.200,00 per le abitazioni e in € 30,00 per la corte. In considerazione lo stato in cui è attualmente il fabbricato dopo il fermo dei lavori, si ritiene che per una sua fruizione dovranno essere eseguite delle opere di ultimazione tipo: intonaci civili interni ed esterni, massetti di cemento, pavimenti e rivestimenti, ultimazione degli impianti tecnologici quali l'elettrico, l'idrico-sanitario ed il riscaldamento, infissi interni ed esterni, soglie, pedate ed alzate di rivestimento, ringhiere in ferro, discendenti, tinteggiature, ascensore e comunque tutte quelle opere di finitura necessarie a rendere abitabile le unità immobiliari; a ciò si deve aggiungere la finitura del piano interrato e la sistemazione degli spazi esterni fra cui la creazione dei passi carrabili e della recinzione del lotto di proprietà. Di conseguenza considerando lo stato in cui si trova l'edificio e dei lavori che si dovrebbero eseguire per una fruizione abitabile e le spese tecniche necessarie all'ottenimento dell'agibilità, il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq. è:

€/mq. 1.200,00

17.2) Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi del 02/02/2022 e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	709,25
Valore unitario	€/mq	1.200,00
TOTALE	€	851.100,00

In assenza del rispetto della norma dell'art. 1490 c.c., sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 15% (pari ad € 127.665,00), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

VALORE DI MERCATO = € 723.435,00 arrotondato a € 720.000,00.



A tali VALORI occorrerà applicare ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi da fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 917,00;

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI

AD € 917,00 (novecentodieciaseetteuro/00).



18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20. Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al punto 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 15 della presente.

21. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbale operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. documentazione edilizia;
4. certificati ipocatastali;
5. rilievo fotografico;
6. bando di vendita;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.



Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta composta da n° 18 pagine oltre a n° 5 allegati e n° 1 di predisposizione del bando di vendita.

Si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Spoletto li, 04 Agosto 2022.



L'ESPERTO

Geom. Fabrizio Proietti

