

Geom. **Massimo Mezzasoma**  
Via Enrico Toti 41/B1  
06128 Perugia – PG –

# **TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

\*\*\*\*\*

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura n. 195/2018 R.G.E.**

**G.E. dott. SIMONE SALCERINI**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'ESPERTO  
Geom. Massimo Mezzasoma



## PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2018 il G.D. dott. Salcerini Simone nominava quale Esperto Valutatore il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 con invito a comparire all'udienza del 21/02/2019 alle ore 9,30 per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito.

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ( 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 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, obblighi propter rem ecc. );*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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;*
- 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 rilevata difformità:
    - a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
    - b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
    - c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**
  - 9) *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 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 ) 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) *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;*

*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 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;*
- 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. concedeva all'esperto termine entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati; all'invio altresì delle copie alle parti via mail o posta ordinaria. Fissava udienza successiva per il giorno 12/09/2019 alle ore 9,30, .

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un appartamento e garage inseriti in palazzina plurifamiliare.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO**.



### ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Il giorno 30/04/2019 veniva inoltrata al sig. \_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_, risultante dal Certificato di Residenza, tramite raccomandata 1, lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 16/05/2019 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Foligno, via Paolini n.11.; la raccomandata è stata ritornata al mittente per compiuta giacenza.
  
- In data 16/05/2019 all'ora stabilita mi sono comunque recato presso i luoghi di causa ed è stato effettuato il sopralluogo in presenza dei familiari dell'inquilino intestatario di regolare contratto di locazione. Del sopralluogo effettuato è stato redatto giusto verbale controfirmato dalla sorella e dal padre dell'inquilino.

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Ufficio tecnico del Comune competente ( Foligno ) per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione.
  
- 
  
- 
  
- Veniva richiesta presso lo studio del Notaio \_\_\_\_\_ copia dell' atto di provenienza relativo ai cespiti in oggetto.



- L' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
  - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 03/06/2019;
- L' Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro –dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 29/04/2019.

### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:**

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico ( atto di Pignoramento e Certificazione Notarile ) si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

- **Diritti di piena proprietà di 1/1** su beni individuati al **C.E.U.** del Comune di **FOLIGNO** come segue:

**Foglio 120 part. 173 sub. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 5,0 P. T R.C. € 426,08**

**Foglio 120 part. 173 sub. 29 cat. C/6 cl. 3 mq. 11 P. S1 R.C. € 9,66**

### **CIO' PREMESSO**

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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

1. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. – UBICAZIONE
3. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
4. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
5. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
6. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
7. – VINCOLI E GRAVAMI
8. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
9. – STIMA VALORE COMMERCIALE

### ● CONCLUSIONI

### ● ALLEGATI

## 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

**Comune di FOLIGNO**

Catasto Fabbricati:

| N.  | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consistenza<br>( mq e/o vani ) | Rendita<br>€ |
|-----|--------|-------|------|-----|------|--------|--------------------------------|--------------|
| 1 ) | 120    | 173   | 1    |     | A/2  | 3      | Vani 5,0                       | 426,08       |
| 2)  | 120    | 173   | 29   |     | C/6  | 3      | mq. 11                         | 9,66         |

Visura catastale intestata a :

- ( proprietà per 1/1 )



In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **CONFORMI** dallo stato di fatto.

**Per il beni in perizia, si individuano i seguenti confinanti:**

**Appartamento:** lateralmente con corte comune, vano scala, appartamento int. 2 inferiormente con stessa proprietà – garage n. 16 e garage n. 18

**Garage piano seminterrato:** lateralmente con parti comuni – garage n. 18 – garage n. 11  
Superiormente con stessa proprietà.

### 3) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Comune di Foligno, via Paolini n. 11.

La via è situata nella fascia semiperiferica NORD di Foligno a ca. 1 Km dal centro storico

La via ove è posto il fabbricato ospitante le unità in perizia è prettamente residenziale con insediamenti plurifamiliari di medie dimensioni riconducibili perlopiù a tipologia edilizia di tipo economico-popolare.

La zona risulta comunque di facile individuazione, con buon collegamento stradale ed è dotata di sufficienti infrastrutture e servizi.

### 3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Compendio immobiliare composto da appartamento al piano rialzato e garage al piano sottostrada;** il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Paolini n. 11.

Più in specifico il compendio in oggetto è costituito da un appartamento al piano rialzato avente accesso dall'androne condominiale; il compendio si





completa con un garage posto al piano sottostrada dell'edificio accessibile da rampa esterna corrente sul fianco dx dell'edificio.

L'appartamento è individuato con l'int. 1 e si sviluppa sui lati retro e due fianchi del fabbricato guardando il fronte; la superficie risulta ripartita in maniera razionale e adatta per ospitare nuclei familiari perlopiù di tre persone considerando il numero di posti letto.

Il garage è stato concepito per ospitare un'autovettura e prende accesso dalla corsia interna a sua volta accessibile dalla rampa esterna posta sul fianco dell'edificio; si precisa che dalla stessa rampa si accede ad ulteriore piano seminterrato adiacente; al piano sottostrada si accede pedonalmente anche dal vano scala condominiale.

L'edificio ove sono inserite l'abitazione ed i locali accessori è realizzato con fondazioni con plinti e travi rovesce di collegamento; struttura in elevazione con ossatura in cemento armato ( travi e pilastri ) in cemento armato; murature perimetrali del tipo a sandwiches con paramento esterno intonacato e verniciato; solai in latero-cemento; tramezzature interne dell'alloggio in mattoni forati con intonaco e tinteggio; copertura con travi " varese " e tavellonato perimetrata da cordolo in C.A., manto con tegole marsigliesi.

Tutte le parti strutturali dell'edificio sono state oggetto di consolidamento e ristrutturazione a seguito del sisma del 1997.

Dal punto di vista delle finiture e dotazioni comuni, si rileva scala condominiale realizzata con struttura in cemento armato; i gradini, l'androne ed i pianerottoli sono pavimentati con lastre di graniglia, il corrimano della scala è realizzato con colonnine in ferro. Sulla zona fronte e fianco sx dell'edificio si rileva un'area di parcheggio riservata completamente bitumata. Sul lato retro dell'edificio si rileva un camminamento comune avente accesso da cancellino pedonale posto sul lato fianco sx dell'edificio; allo stesso camminamento accede l'appartamento in perizia tramite due gradini dal terrazzamento privato.

L'edificio si eleva su cinque piani fuori terra oltre al piano sottostrada oltre a una zona sottotetto adibita a soffitta condominiale, soffitte private e lastrico solare condominiale; è costituito nel suo complesso da n. 20 unità abitative e garages; si precisa che la costruzione di questo corpo di fabbrica è stata



realizzata in contemporanea con altra palazzina ( identificata con la part. 539 ) che si eleva retrostante quello in oggetto. La rampa di accesso al piano sottostrada è comune alle due palazzine che, comunque, sono dotate ciascuna di proprio piano seminterrato.

#### 4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare composto da appartamento al piano rialzato e garage al piano sottostrada;** il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Paolini n. 11.

##### **Descrizione particolareggiata appartamento:**

Appartamento al piano rialzato, identificato con l'int.1, avente accesso al dall'androne salendo una piccola rampa di scale rispetto all'ingresso dell'edificio posto a livello strada; risulta suddiviso con: ingresso con accesso ad ampio terrazzamento esterno, soggiorno, cucina abitabile, ampio corridoio / disimpegno, due camere matrimoniali e bagno; la superficie presenta due affacci interni sul lato retro e fianco dx dell'edificio e un affaccio scoperto ( vano soggiorno ) sul lato fianco sx nell'area adibita a parcheggio condominiale.

Il terrazzamento esterno di superficie adeguata a renderlo perfettamente godibile, è a confine con altro terrazzamento frontale; dal terrazzamento in proprietà si può accedere direttamente al camminamento comune posto sul lato retro dell'edificio.

L'alloggio nel suo complesso risulta in buono stato manutentivo anche in considerazione della vetustà; in conseguenza degli affacci ( due sono di fatto interne verso altri edifici ), risulta privo di alcuna vista panoramica e di sufficiente illuminazione naturale limitatamente a poche ore giornaliere

L'appartamento risulta rifinito come di seguito con materiali e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione e solo in parte oggetto di ordinaria manutenzione:



- . **pavimento** uniforme in marmette di graniglia di identico colore su tutte le camere da letto e di diverso colore negli altri vani; terrazzamento esterno in marmette di graniglia;
- . **cucina** con pavimento in marmette di graniglia e rivestimento parete attrezzata in monocottura 10 x 10
- . **bagno** con pavimento e rivestimento in ceramica H= 2,20 mt, apparecchi idrosanitari completi con vasca piccola, rubinetterie acqua calda e fredda in acciaio; nel bagno sono visibili tracce di umidità su soffitto e parete a causa di danno procurato da bagno soprastante.
- . **infissi esterni** costituiti da finestra in legno con vetro semplice, retine antizanzara in alluminio e avvolgibile in PVC;
- . **porte interne** in legno tamburato; portoncino di ingresso in legno con serratura di sicurezza;
- . **tinteggiatura** pareti e soffitti in idropittura.

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue, precisando che anche l'impiantistica, seppur in buono stato manutentivo, risale all'epoca di costruzione fatte salve opere di manutenzione ordinaria:

- . **impianto di riscaldamento** autonomo con alimentazione a metano, caldaia murale alloggiata sulla cucina e utilizzata anche per la produzione di acqua calda, radiatori appesi in acciaio, termoregolatore posizionato su zona ingresso;
- . **impianto elettrico** del tipo sfilabile sottotraccia con buona ripartizione di prese ed interruttori, contatore esterno, interruttori magnetotermici e citofono su zona ingresso ;
- . **impianto idrico** funzionante con acqua calda su cucina e bagno;

#### **Descrizione garage piano sottostrada:**

La superficie è posta al piano sottostrada con accesso esterno direttamente dalla rampa di scorrimento esterna comune anche al condominio adiacente; la rampa esterna è posizionata sul lato fianco dx dell'edificio alla quale si accede direttamente dalla via pubblica; l'accesso al piano sottostrada avviene anche internamente al fabbricato utilizzando la scala interna condominiale.





Per l'intervento Edilizio in oggetto è stato rilasciato:

- **Certificato di Abitabilità:**
  
- n. del /1964 per il garage n. 1:
  
- n. del /1964 per l'appartamento int. 1:

Per l'edificio in oggetto ( Edificio ord. /97 ), in conseguenza dei danneggiamenti subiti a seguito del sisma del 26/09/1997 , è stato rilasciato Provvedimento di Concessione Contributiva n. del /1999 facente seguito alla Domanda presentata in data 13/02/1998. Per l'edificio è stato deliberato un contributo complessivo pari a £ 398.9373630 ( € 206.034,10 )

I lavori di consolidamento oggetti di contributo sono iniziati in data 06/04/1999 con Comunicazione prot. del /1999.

I lavori sono stati ultimati in data 18/04/2000 come da comunicazione prot. del /2000.

Per il pagamento del contributo a saldo è stato emesso dal Comune di Foligno Atto di Liquidazione prot. del /2001

#### **CONSIDERAZIONI TECNICHE:**

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato Concessionato ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del compendio in oggetto.

#### **- Superfici:**

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI 10750 modificata con la norma ISO UNI EN 10733 /2011, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;



b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 30% terrazzo esterno;
- 50% garage;

Le percentuali di cui sopra sono state rimodulate rispetto allo standard indicato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le misure interne dei locali sono state rilevate dalle planimetrie di progetto in quanto le stesse si sono verificate perfettamente conformi allo stato di fatto anche se comunque sono state fatte delle rilevature a campione con dispositivo laser.

| <b>Destinazione<br/>P.T.</b> | <b>Sup.<br/>Netta<br/>mq.</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Sup.<br/>Ponderata<br/>mq.</b> | <b>Altezza<br/>media<br/>mt.</b> | <b>Esposiz</b>  |
|------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Ingresso/dismpegno           | 13,95                         | 1,00          | 13,95                             | 2,90                             | Int.            |
| Soggiorno                    | 18,40                         | 1,00          | 18,40                             | 2,90                             | SO              |
| Cucina Abit.                 | 8,90                          | 1,00          | 8,90                              | 2,90                             | NE ( int. )     |
| Camera matr. 1               | 18,85                         | 1,00          | 18,85                             | 2,90                             | NO – SO         |
| Camera matr. 2               | 14,45                         | 1,00          | 14,45                             | 2,90                             | NO – NE ( int ) |
| Bagno                        | 4,85                          | 1,00          | 4,85                              | 2,90                             | NO              |
| Terrazzo                     | 17,60                         | 0,30          | 5,30                              | //////////                       | NE ( int )      |
| Garage                       | 11,00                         | 0,50          | 5,50                              | 2,90                             | //////////      |
|                              |                               |               |                                   |                                  |                 |
| <b>Totale</b>                | <b>108,00</b>                 |               | <b>90,20</b>                      |                                  |                 |



Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali ( al 100 % ). Secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisori.

| <b>Destinazione</b> | <b>Sup. Netta<br/>mq.</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Sup. Ponderata<br/>mq.</b> |
|---------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|
| Divisori interni    | 3,00                      | 1,00          | 3,00                          |
| Muri in comune      | 3,30                      | 0,50          | 1,65                          |
| Muri perimetrali    | 8,10                      | 1,00          | 8,10                          |
| <b>Totale</b>       | <b>14,40</b>              |               | <b>12,75</b>                  |

Nel caso in oggetto si considera una superficie abitabile coperta di mq. 79,40 a cui va aggiunta la superficie dei muri divisori interni per un totale di mq. 82,40 per cui le restanti murature saranno conteggiate percentualmente al 10 % intere e perciò per un totale di **mq. 8,20**.

Sulla base di quanto sopra si ha:

**Riepilogo superfici:**

- Superficie ponderata..... **mq. 90,20**
- Superficie muri divisori interni..... **mq. 3,00**
- Superficie altre murature..... **mq. 8,20**

Totale mq. 101,40    **arr. mq. 101,00**

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA  
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune  
risulta che l'esecutato NON è  
residente presso gli immobili oggetto di pignoramento ma è residente a \_\_\_\_\_ ,



L'immobile oggetto di pignoramento ( limitatamente al solo appartamento ) è occupato ( conduttore di regolare contratto di locazione di cui si dirà nel capitolo 7 della presente relazione ) unitamente a ( padre ) e ( madre ).

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. del /2005 rep. racc. registrato a Foligno in data /2015 al n. serie , trascritto a Perugia in data /2005 al n. di formalità;** con il quale ha acquistato da **la PIENA PROPRIETA' dei beni distinti al C.U. del Comune di Foligno al Foglio 120 part. 173 sub. 1 sub. 29.**

**Le precedenti provenienze sono tutte ante ventennio.**

## **7) VINCOLI E GRAVAMI**

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del







Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00
- Ipoteca Giudiziale ..... € 294,00

---

Totale € 623,00

**Vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente :**

**Dalla visura effettuata presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia , a tutto il 29/04/2019 risulta:**

**Contratto di Locazione** ad uso abitativo stipulato ai sensi dell'art. 2 – comma 3 della Legge 431 del 9/12/1998. – **registrato** a Foligno in data **29/12/2017 al numero serie Si precisa che il contratto di Locazione in corso riguarda ESCLUSIVAMENTE l'appartamento distinto al C.E.U. al Foglio 120 part. 173 sub. 1.**

Il contratto è stato stipulato dal sig. “ \_\_\_\_\_ “ ( locatore ) a favore di \_\_\_\_\_ ( conduttore ) ai seguenti patti e condizioni:

- 1) durata anni 3 + 3 con decorrenza dal 01/02/2018; attualmente, non essendo stata data alcuna disdetta, il contratto avrà la sua naturale scadenza al 31/01/2021;
- 2) Canone di € 3.840 annui ( € 320,00 / mese ) da pagarsi anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese;
- 3) Per il contratto in essere è stata versata una cauzione di € 640,00
- 4) Regime fiscale: Cedolare secca

Riguardo al contratto in corso, si precisa che nel verbale redatto dal sottoscritto in data 16/05/2019 in occasione del sopralluogo effettuato, la sig.ra \_\_\_\_\_ ( sorella del conduttore ) ha dichiarato che sono già \_\_\_\_\_



stati pagati anticipatamente al sig. \_\_\_\_\_, i canoni di Locazione fino a tutto il 31/08/2020 e che la stessa è in attesa di ricevere dal proprietario le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento.

### **Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche messe in atto, risulta che il Comune di Foligno non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

## **8) SITUAZIONE CONDOMINIALE**

In data 22/05/2019 ho inviato tramite mail lettera di richiesta documentazione all'amministratore del condominio in oggetto; in data 30/05/2019 lo stesso amministratore ha provveduto a ritornare missiva con la quale comunicava quanto segue:

- Non risultano deliberate altre spese straordinarie;
- Non risultano in corso cause del Condominio contro terzi ; sono in corso azioni legali nei confronti di alcuni condomini per il recupero di quote condominiali scadute e non pagate.
- Dal regolamento di condominio , per l'appartamento in oggetto, risulta la seguente incidenza millesimale:
  - o TAB. " A " ..... Millesimi 45,90
  - o TAB. " B " ..... Millesimi 44,70



## 9) STIMA VALORE COMMERCIALE

### CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo " sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si prenderà a riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare 1° trimestre 2019 delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia del Territorio e nel listino 2° semestre 2018 della Camera di Commercio di Perugia.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto, in ultimo, anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare oltre che della modalità di vendita da effettuare.

In ultimo, per la formulazione di un valore congruo, si terrà conto dell'esistenza di contratto di locazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato ( mq. )**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 5 della presente relazione.



## GIUDIZIO DI STIMA

Oggetto di stima è la **quota INTERA** riferita ad un cespite costituito da un appartamento al piano rialzato e di garage al piano sottostrada; per la determinazione dei valori unitari da applicare sulle superfici commerciali calcolate si è tenuto conto dei valori medi applicati in zona che sono stati poi rimodulati tenendo conto di quanto sopra specificato.

Più in specifico si rileva che la zona ove è ubicato il complesso deve ricomprendersi nella fascia semiperiferica di Foligno, distante ca. 1,0 Km dal centro storico; la stessa zona e, nello specifico, la via in questione, è stata edificata in massima parte con edifici ricadenti in tipologia economico-popolare che hanno sempre portato la zona stessa a godere di valori di mercato inferiori di ca. il 25 % rispetto a vie limitrofe ma dove sono riscontrabili edifici di maggior pregio. Nel caso in oggetto bisogna tenere in debito conto della vetustà dell'edificio ( ca. 50 anni dalla prima Concessione Edilizia ) anche se poi nell'anno 2000 è stato oggetto di rivisitazione in occasione degli eventi sismici del 1997, dello stato di occupazione dell'immobile, ed in ultimo delle modalità di vendita a cui sarà assoggettato il cespite; dal valore scaturito saranno detratte le spese condominiali insolute negli ultimi due anni.

Da tutte le considerazioni fatte e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, il valore medio unitario da applicare alla superficie ponderata, in considerazione di stato libero, sarebbe di **750,00 €/mq.**

Tale valore unitario di mercato è confortato anche dal fatto che attualmente nello stesso stabile è in vendita un appartamento di caratteristiche assimilabili anche se senza garage e che sono state reperite informazioni riguardo al valore di proposizione.

Riguardo allo stato di occupazione dell'immobile, delle condizioni contrattuali e comunque della indisponibilità fino al 31/01/2021 ( data di scadenza delle prime tre annualità ), si ritiene che possa considerarsi congruo decurtare del **10 %** il valore di stima ponderato per immobile libero.



**CALCOLO VALORE DI STIMA:**

**- Valori unitari applicati:**

- Valore unitario medio superficie commerciale ..... **750,00 €/mq**

**Riepilogo superfici:**

- Superficie commerciale = .....mq. **101,00**

**- VALORE COMMERCIALE:**

- Superficie commerciale mq. 101,00 x 750,00 €/mq..... **€ 75.750,00**

**Decurtazione 10 % per immobile occupato:**

€ 75.750,00 x 0,90 ..... € 68.175,00

**● CONCLUSIONI**

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

**LOTTO UNICO**

- Costi stimati presunti per adeguamenti impianti **€ 3.000,00** ( a carico dell'aggiudicatario ma non decurtati dal valore di stima )



- Contratto di Locazione ad uso abitativo – stipulato in data 23/12/2017 e registrato a Foligno in data 29/12/2017.

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 23 pagine interamente editate al computer completato dagli elenchi allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà spedita per via telematica e consegnata in originale alla Cancelleria del Tribunale, al soggetto debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Perugia li 03/06/2019

L'Esperto  
geom. Massimo Mezzasoma

