

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare N° [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SIMONE SALCERINI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 29 settembre 2019

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis

INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 6
3. DESCRIZIONE E STATO	
ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI -CONSISTENZA)	PAG. 7
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE	
URBANISTICA	PAG. 11
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA	
VALUTAZIONE	PAG. 12
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 16
7. CONCLUSIONI	PAG. 17

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SIMONE SALCERINI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza di nomina del 25 marzo 2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott Simone Salcerini, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

*Giudice dott. Simone Salcerini
Perito dr Desantis Ferdinando*

Nell'udienza del 02 maggio 2019, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 24 luglio 2019 alle ore 9,30 con avviso alle parti.

Il sottoscritto nel giorno fissato e all'ora indicata, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso il bene ubicato nel Comune di Foligno in Via Sicilia n. 23.

In tale occasione sul luogo oggetto di stima, era presente la Signora [REDACTED] [REDACTED] alla cui presenza si sono eseguite le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, individuando con esattezza il bene immobile oggetto di valutazione e raccogliendo su di esso notizie e dati riguardanti la situazione di consistenza, di stato, gli accessi e i confini.

Si è proseguito poi ai rilievi fotografici, alla raccolta dei dati estimativi, al riscontro tra lo stato attuale e quello riportato nei fogli di mappa catastali.

A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Inoltre, per acquisire informazioni relative al bene in oggetto, sono state effettuate opportune indagini presso gli uffici preposti del Comune di Foligno e

dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia dove si sono
acquisite:

- Visure aggiornate e planimetrie.
- Permessi di costruzione, certificato di agibilità etc.....

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, la scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 20 febbraio 2019 al n. [redacted] Reg. Part., a favore di [redacted].

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

[redacted] PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

[redacted] PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Comune di Foligno – Catasto Fabbricati al Foglio n. 120 PART. N. 2060 SUB NN. 14-40

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E QUOTE DI DIRITTO

Il bene immobile oggetto di valutazione risulta pervenuto ai signori [redacted]

Giudice dott. Simone Salcerini
Perito dr. Desantis Ferdinando

██████████ PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIATARIA

██████████ PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIATARIA

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Frillici Angelo il 26 ottobre 2006, Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di il 04 novembre 2006 ai nn. ██████████ di formalità dalla signora ██████████ nata a ██████ (████) il ██████████. Alla signora ██████████ quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Fina Maria Luigia il 28 ottobre 1991, Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di il 05 novembre 1991 ai nn. 20170/14162 di ██████████ formalità.

N.B. Dalla relazione notarile si evince che gli attuali proprietari eseguiti hanno acquistato la sola proprietà superficiaria dalla signora ██████████ con atto compravendita a rogito notaio Angelo Frillici in data 26 ottobre 2006. La proprietà dell'area è rimasta in capo alla signora ██████████. Rimane il dubbio sulla titolarità di tale area dal momento che presso gli uffici competenti del Comune di Foligno risulta che tale diritto ancor oggi è in capo al Comune stesso, come da convenzione repertorio ██████████ del 2 aprile 1979 stipulata con la ██████████ e per la durata di

99 anni. Tale chiarimento è stato richiesto dallo scrivente all'avv. Maria Luigia Santoni in data 03 agosto 2019 tramite Pec. ad oggi non è pervenuta nessun genere di comunicazione.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta allibrato:

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
120	2060	14		A/2	3	4,5 vani	Totale 100 m ² Escluse aree esterne 94 m ²	€ 383,47
120	2060	40		C/6	4	16m ²	18m ²	€ 23,24
Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie								

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento è conforme con lo stato attuale dei beni pignorati

3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI – - DESCRIZIONE)

Immobile di civile abitazione

Foligno Via Sicilia n.c. 23

L'appartamento oggetto di valutazione è inserito al piano quarto di parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzi con numerosi appartamenti, circondati da spazi verdi e parcheggi, sia condominiali che

pubblici. Il sito è ben collegato allo svincolo di accesso alla Strada Statale Flaminia pur risultando inserito in una zona tranquilla e defilata rispetto a quelle limitrofe, caratterizzate da un alto traffico veicolare. Via Sicilia infatti è utilizzata prevalentemente dai residenti, e non rientra nelle direttrici viarie di maggior traffico. Il quartiere è ben dotato di servizi facilmente raggiungibili anche a piedi (alimentari, bar, fermata dell'autobus, ufficio postale, banca, centro sportivo). Il bene oggetto di pignoramento si affaccia sul retro dello stabile con vista sul Fiume Topino, con scorci panoramici che raggiungono il Monte Subasio. L'abitazione confina a sud con la scala condominiale e l'ascensore, a est e ovest con altri alloggi, a nord si affaccia sulla corte condominiale. L'appartamento è posizionato al piano quarto ed è accessibile dal corpo scala "A" dello stabile, dotato di ascensore. Lo stesso corpo scala conduce al piano interrato dove si trova il box auto. L'abitazione è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto, due bagni di cui uno cieco e un ripostiglio. Tutte le finestre e portefinestre dell'abitazione si affacciano sul medesimo lato dello stabile (nord) su un terrazzo di proprietà che corre lungo tutto l'alloggio.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato (setti, pilastri e travi), le fondazioni sotto i setti sono continue e sotto i pilastri sono a plinti con travi di collegamento, le tamponature sono in laterizio, i solai in laterocemento realizzato con pannelli prefabbricati. Gli infissi delle finestre sono in legno, doppiati da un secondo infisso in alluminio anodizzato, con tapparelle esterne in plastica. Le porte interne sono di tipo semplice, lisce,

con mostre in plastica. Il pavimento è in piastrelle di monocottura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti dei locali sono alti m 2,70 m. e in alcuni punti del bagno cieco si evidenziano alcune macchie con muffa. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di klinker e protetto da muretto. Un bagno è provvisto di wc, lavandino e doccia, l'altro di vasca, lavandino, wc e bidet. Il box auto-garage è posto al piano seminterrato, che ospita in tutto 19 box oltre al corpo scala di collegamento con gli alloggi. Il garage composto da un unico ambiente rettangolare dotato di piccola finestra a bocca di lupo con apertura a vasistas. E' accessibile da vasto corridoio centrale cui si giunge da una rampa a est dell'edificio. L'altezza interna è di m. 2,60. Il pavimento è in piastrelle di monocottura, la finestra è in alluminio, la porta basculante è in lamiera, non automatizzata. A parte la vetustà generale, riscontrabile ad esempio nell'intonaco esterno parzialmente deteriorato e presenza di qualche punto di ammaloramento sul c.a. degli aggetti dei terrazzi, nel complesso l'edificio appare in discreto stato di conservazione, come pure l'abitazione e il box auto. L' impianto elettrico è realizzato sottotraccia e caratterizzato da punti di comando integrati delle mostre delle porte, realizzati in plastica. In base a quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'impianto appare a norma e in un normale stato di efficienza. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è centralizzato, senza possibilità per i singoli alloggi di gestire i tempi di funzionamento e le temperature.

Nel complesso l'intero edificio ha un aspetto piuttosto modesto, imputabile alla semplicità generale dell'impianto, alla povertà dei materiali utilizzati.

tipici delle case popolari, e alla mancanza di manutenzione. Comunque la posizione discreta e la presenza di molto verde ne compensano in parte i difetti. Lo stesso vale per l'abitazione e il box, che appaiono decorosi e adeguati allo standard della casa popolare: finiture e impiantistica di basso livello sono compensati dalla luminosità e ampiezza degli ambienti, ben divisi e proporzionati. Purtroppo l'esposizione di tutto l'alloggio su un unico lato, per di più a nord, ne limitano fortemente la ventilazione e il soleggiamento.

CONSISTENZA E SPESE CONDOMINIALI

La superficie commerciale al netto delle murature esterne ed interne dell'appartamento è pari a circa 78,00 m² e di 22,00 m² di terrazzo. Inoltre l'appartamento gode al piano interrato di fondo - garage di circa 16 m².

Non ci sono vincoli particolari imposti dal regolamento di condominio salvo quello di mantenere sempre la destinazione abitativa negli alloggi, con esclusione anche di qualsiasi attività di tipo ricettivo.

Poiché l'impianto di riscaldamento è centralizzato il relativo costo è ripartito in base alle tabelle millesimali, e concorre alla formazione della **rata condominiale mensile di € 144,00. La morosità che grava sull'immobile è pari ad € 1.050,00** e si riferisce al periodo luglio 2018 settembre 2019.

4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Sulle unità immobiliari di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari [redacted] presente in atti, aggiornato al 20 febbraio. (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti), le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, rogata dal Notaio Frillici Angelo il 26 ottobre 2006, Repertorio [redacted] iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] ai nn. [redacted] di formalità in favore di [redacted] con sede a [redacted] P.I. [redacted] e contro i signori [redacted] nsto a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (per i diritti pari a ½ di proprietà superficciaria ciascuno), per la complessiva somma di € 118.350,00;

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 30 gennaio 2019, repertorio 82, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 febbraio 2019 ai nn. [redacted] di formalità in favore di [redacted] con sede a [redacted] P.I. [redacted] e contro i signori [redacted] nsto a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] per i diritti pari a ½ di proprietà superficciaria ciascuno.

GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO QUO

L'immobile oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risulta in pieno possesso dell'esecutata signora [REDACTED] e della propria figlia. Attualmente l'esecutata signor [REDACTED] ha spostato la propria residenza in altra sede.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 168 del 02/04/1979 e successiva Variante n. 369 del 03/07/1981. Sono stati comunicati regolarmente l'inizio e la fine dei lavori, è stato redatto il collaudo statico e ottenuto il certificato di prevenzione incendi per l'autorimessa. Il Comune ha quindi rilasciato il certificato di Abitabilità dell'intero immobile in data 22/06/1983. In base a quanto visionato non risultano difformità sostanziali tra il progetto approvato e confermato dai grafici allegati al certificato di Abitabilità, e lo stato attuale dei beni.

5. CRITERI DI STIMA - CONTEGGI - VALUTAZIONI

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stessi.

Stante lo scopo il bene sarà valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima. Nonostante vi siano dei dubbi riguardo la titolarità del diritto d'area da parte della attuale intestataria signora [REDACTED], si è comunque proceduto alla stima del bene pignorato per il solo diritto di superficie.

Orbene, il bene oggetto di stima, risulta in diritto di proprietà superficiaria fino al 2079 rinnovabile per altri 99 anni. Essendoci un esiguo mercato di compravendita del diritto in parola si è proceduto all'indagine di mercato del diritto di piena proprietà per beni simili, al quale è stato apportato un giusto coefficiente di abbattimento.

Per dare la giusta valutazione dei cespiti oggetto di stima, si è tenuto in conto del costo da sostenere per l'acquisto della rispettiva quota di terreno su cui sorge l'immobile. Infatti in base all'art. 31 comma 47 della Legge 448/98, è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, acquistando con atto pubblica la relativa quota millesimale di terreno di proprietà comunale.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili

aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, nonché referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Il parametro tecnico usato nella valutazione è la **superficie utile netta** espressa in mq, data dalla superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri esterni ed interni, più la superficie netta delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

Immobile di civile abitazione

Via Sicilia n.c. 23

- ⌘ **Superficie residenziale al piano quarto**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al netto dei muri perimetrali esterni e interni);
- ⌘ **Pertinenze a servizio diretto**, collegate direttamente alla superficie residenziale:
 - **esterne**: terrazzi calcolata al 25% del valore unitario a mq dell'immobile ;
 - **interne**: garage-fondo calcolata al 50% del valore unitario a mq dell'immobile

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in conto in particolar modo della zona in cui è ubicato l'immobile e l'epoca di costruzione, oltre che di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche relative all'intero immobile stesso.

Pur non avendo certezza di chi è in capo il diritto di proprietà del terreno su cui insiste l'intero fabbricato, si ritiene che l'abbattimento del 10% sul valore del diritto di piena proprietà sia congruo per il riscatto dell'area in quota millesimale oltre che per le spese notarili e altri oneri.

Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che esprimerà il valore unitario reale attuale di mercato per la piena proprietà che per brevità di esposizione sono stati riportati solo in parte nella presente relazione.

CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie, si ottiene il valore di mercato dell'immobile per il diritto di piena proprietà.

Il valore unitario ottenuto è di Euro 700,00/mq ed è scaturito da analisi eseguite a parte, in base ai criteri riportati nel precedente capitolo.

superficie commerciale equivalente utile

Superf. Interna piano IV°	mq	78,00	x 100% = mqe	78,00
---------------------------	----	-------	--------------	-------

Superf. terrazzo	mq	22,00 x 25% =	mqe	5,50
Superf. Garage	mq	16,00 x 50% =	mqe	8,00
		totale	= mqe	91,50

mqe 91,50 x euro/mqe 700,00 = Euro 64.050,00

detrazione del 10% per ottenere il valore della proprietà superficiaria

euro 64.050,00 - (10% di 64.050,00) = euro 57.645,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE PER QUOTA DI DIRITTO 1/1 DI SUPERFICIE
DI PROPRIETÀ:**

████████████████████

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

████████████████████

PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

arrotondato a € 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila)

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento di stima, la vendita deve avvenire in un **unico lotto**.

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Comune di Foligno – Catasto Fabbricati al Foglio n. 120
PARTICELLA N. 2060 SUB NN. 14 E 40
QUOTA DI DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 1/1

Valore reale Euro 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila)

7. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere come segue ai quesiti posti del S.G.E.:

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e rispondente per quanto riguarda il diritto di proprietà superficiataria oggetto di pignoramento mentre non c'è certezza sulla titolarità del diritto di proprietà dell'area su cui l'intero bene insiste.
2. Rispetto gli elaborati planimetrici riportati in Catasto e depositati nel Comune di Foligno non si riscontrano irregolarità di rilievo;
3. L'immobile in oggetto risulta in possesso della signora esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
4. Per quanto riguarda il criterio di stima adottato: la stima è stata eseguita con procedimento sintetico comparativo;
5. Per ottenere il valore di mercato della proprietà superficiataria è stato adottato un abbattimento del 10% rispetto al valore di mercato di piena proprietà;
6. E' stata inviata copia della medesima ai debitori e al creditore procedente.

Foligno, 29 settembre 2019

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis



Giudice dott. Simone Salcerini
Perito dr. Desantis Ferdinando

ELENCO ALLEGATI:

FOTO

- 0) RICHIESTA CHIARIMENTI
- 1) TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA'
- 2) PLANIMETRIE
- 3) VISURE
- 4) ESTRATTI DI MAPPA
- 5) ELABORATO PLANIMETRICO