



Vincenzo Piermarini
-geometra-

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 23/2021

Procedimento Immobiliare promosso da:

** [REDACTED] quale mandataria di
[REDACTED] (Creditore procedente)

Contro

** [REDACTED] (Debitore/Esecutato)

“ GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SIMONE SALCERINI ”

Spoletto li, 12 NOVEMBRE 2021

Geom. **Vincenzo Piermarini**

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	Premesse	
	Q U E S I T I	
1	Verifica completezza della documentazione ex art. 567 cpc	
2	Integrazione della documentazione mancante	
3	Elenco delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2 c.c.)	
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto.	
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	
7.3	Storica catastale	
7.4	Caratteristiche generali del bene	
7.5	Caratteristiche del bene	
7.6	Determinazione della superficie commerciale	
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	
9	Aggiornamenti catastali	
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato	
11.1	Accesso agli atti comunali	
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	
11.3	Sanabilità abusi rilevati	
11.4	Costi sanatoria o ripristino	
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	
14	Immobile occupato/non occupato dal coniuge separato	
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	
17	Stima del lotto	
17.1	Determinazione del valore unitario	
17.2	Determinazione del valore di mercato	
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	
20	Caso di immobili abusivi non sanabili	
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio	

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 19 Aprile 2021 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 23/2021 di R.G.E. il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia col n. 2626 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Via [REDACTED], avente il n. [REDACTED] quale c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. e partita I.V.A. n. [REDACTED] e per essa, quale mandataria di [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], Via [REDACTED], (in qualità di creditore procedente), contro la proprietà appartenente ai Sig.r [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati in Deruta (Provincia di Perugia), Voc. Fanciullata - Via Ranuccio di Baglioni n. 3.

Prestando il rituale giuramento (online) in data 28 Maggio 2021, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 26/07/2021 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti e la medesima non veniva ritirata. Con successiva comunicazione del 24/08/2021 veniva effettuata nuova comunicazioni alle parti, fissando per la data del 16/09/2021 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, 16/09/2021 si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1** - comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 12/03/2021 a firma del dr. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA).

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato e visure;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio tecnico del Comune di Deruta (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Al ventennio le seguenti formalità (vedi Relazione Notarile):

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 25/02/2013 ai n. 4543/550 di formalità, concessione a garanzia di mutuo ipotecario, capitale € 135.000,00 - totale € 243.000,00 – durata 25 anni.

A favore: [redacted] con sede in [redacted]-P.za [redacted];

Contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted],

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted] e [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted]

Immobili: siti in Deruta – Foglio n. 18 - Part. graffate 367-369-371; Foglio 18 Part. 342 sub 1; Foglio 342 sub 3.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 25/02/2021 al n. 4859/3711, emesso in virtù di Atto Giudiziario del 18/02/2021 rep. n° 169 presso il Tribunale di Spoleto.

A favore: [redacted] – con sede in [redacted]

Contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted],

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted] e [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. = [redacted]

Immobili: siti in Deruta – Foglio n. 18 - Part. graffate 367-369-371; Foglio 18 Part. 342 sub 1; Foglio 342 sub 3.

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

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.

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

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque impongono all'acquirente, con indicazione dei relativi costi

1. Ipoteca Volontaria in data 25/02/2013 ai n. 4543/550 di formalità € 35,00 per
tassa fissa ipotecaria.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 25/02/2021
al n. 4859/37114

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria-

€ 59,00 per bolli-

€ 262,00 per imposta ipotecaria-

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 12/11/2021 non mostra altri creditori (All. 5).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 391,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Deruta	Loc. Fanciullata - Via Ranuccio Baglioni	3	T-R-2°		

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
18	367- 369- 371		C/2	10	mq 33	mq 69,00	€ 71,58
18	342	1	A/2	3	4,5 vani	Totale escluse aree scoperte: mq 146,00	€ 668,81
18	342	3	C/6	6	mq 18,00	mq 47,00	€ 92,24

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Deruta (PG), Foglio n. 18 - Part. graffate 367-369-371; Foglio 18 Part. 342 sub 1; Foglio 342 sub 3, ha avuto la seguente storia:

Agli esecutati [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili oggetto della presente CTU pervennero come segue:

- La quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno per successione in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.f.= [REDACTED], DECEDUTO IL [REDACTED], registrata a Perugia il 15/01/2008 al n. di Rep. 46/1153, trascritta il 13/10/2008 ai NN. 28589/16755 devoluta per legge; accettazione tacita di eredità il 01/02/2011 ai nn. 2739/1862.
- La quota pari a 1/2 a [REDACTED] (1/2 a [REDACTED]) per atto di compravendita del 24/06/1982 Rep. N. 105468 a rogito Notaio Briganti Mario di Bastia Umbra, trascritto il 08/07/1982 ai nn. 11910/8464.



Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali opportune (mappa – planimetrie e visure) (All. 2), una visita accurata all’immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Deruta (certificato di agibilità totale del 05/05/1987 - Sanatoria per finestrone del 25/07/1994 - DIA del 30/07/2001 e Concessione Edilizia in Sanatoria degli accessori n. 450 del 24/12/1997) (All. 3), ed un rilievo fotografico (All. 4) dettagliati, ed ha

inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano rialzato, da un garage al piano seminterrato e da accessorio esterno, il tutto situato in edificio Via Ranuccio Baglioni n. 3 – Voc. Fanciullata – Deruta (si può vedere sopra la sua posizione cerchiata in rosso).

La proprietà è ben servita da servizi, raggiungibile tramite la via principale di via Ranuccio Baglioni, il centro città di Deruta dista circa 1,5 Km.

Il fabbricato principale è stato costruito negli anni 1980-1987, è formato da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato dedicato ai garage. La scala condominiale collega tutti i piani del fabbricato.

Le strutture verticali sono formate muratura tradizionale mista di pietra e mattoni, che per l'esterno sono parte in pietra e parte rivestite in mattoncini, mentre per la parte interna le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i solai sono in latero-cemento.

L'accesso alla rampa garage avviene dalla corte condominiale, quest'ultima risulta essere sprovvista di recinzione sul lato strada di accesso.

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le due particelle catastali interessate dal pignoramento:

7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

U. I. sita al Piano Rialzato del fabbricato residenziale con destinazione catastale “abitativa” ed al Piano Secondo con destinazione catastale soffitta, il tutto sito in Via Ranuccio Baglioni n. 3 – Voc. Fanciullata - Comune di Deruta - (part. 342 sub 1)

L'unità immobiliare “Abitazione” è situata al piano rialzato della palazzina residenziale, l'ingresso avviene unicamente attraverso la scala condominiale.

L'abitazione è composta da ingresso - soggiorno-cucina, disimpegno, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni e n. 4 balconi.

La superficie netta calpestabile totale è di mq 104,15, oltre mq 17,37 di balconi/logge, l'altezza del piano è di 2,77 ml e oltre mq 43,72 del vano soffitta avente un'altezza di ml 2,05 nel punto più alto e di ml 0,70 nel punto più basso.

Il pavimento dell'intera unità è in piastrelle di gres porcellanato e ceramica smaltata di vario tipo e colore, nei bagni cambia la dimensione ed il colore delle piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le finestre sono tutte in legno con vetro semidoppio, le tapparelle esterne di colore bianco, le porte interne sono in legno come il portoncino di ingresso, il tutto in buono stato di conservazione.

Gli infissi della scala condominiale sono in legno con vetro semidoppio.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce

e punti di comando di normale installazione.

L'impianto termico, è di tipo tradizionale con termosifoni in ferro ed alimentazione a metano, la caldaia è installata nella c.t. posta al piano seminterrato adiacente la rampa di accesso al piano seminterrato.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono funzionanti, le certificazioni di conformità non sono in possesso degli esecutari.

C'è da fare una osservazione, nell'attuale vano soggiorno-cucina è stato eliminato un fondello divisorio che divideva in due il vano, il vano "pranzo" è usato come camera, mentre il bagno in aderenza alla camera "ex pranzo" ha accesso diretto dal medesimo vano, tali modifiche non hanno riscontro con quanto riportato nelle planimetrie catastali e nei titoli urbanistici rilasciati. Trattandosi nella fattispecie di opere interne basta inoltrare presso i competenti uffici Comunali una CILA e fare poi l'aggiornamento catastale.

Lo stato generale dell'unità risulta buono.

Non è presente l'impianto di allarme.

Locale sito al Piano Seminterrato del fabbricato residenziale, con destinazione catastale "garage" sito in Via Ranuccio Baglioni n. 3 – Voc. Fanciullata - Comune di Deruta - (part. 342 sub 3)

Il locale con destinazione catastale ed urbanistica "garage", si trova al piano seminterrato dell'edificio, l'ingresso avviene dalla rampa condominiale che scende dalla corte condominiale.

La superficie netta calpestabile è di 43,72 mq. circa, l'altezza interna è di 2,13 ml., il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono parte allo stato grezzo intonacate, non tinteggiate; la porta di ingresso è una porta in ferro ad ante.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione.

C'è da fare una osservazione, è presente all'interno del garage un piccolo vano armadio non riportato nelle planimetrie catastali di forma rettangolare, avente una superficie di circa mq 5,80 compresa nel totale della superficie del garage, tale modifica non ha riscontro con quanto riportato nelle planimetrie catastali e nei titoli urbanistici rilasciati. Trattandosi nella fattispecie di opere interne basta inoltrare presso i competenti uffici Comunali una CILA e fare poi l'aggiornamento catastale.

Locali siti al Piano Terra "fabbricato accessorio", con destinazione catastale "magazzino" sito in Via Ranuccio Baglioni n. 3 – Voc. Fanciullata - Comune di Deruta -

(part. graffate 367-369-371)

Lo spazio con destinazione catastale ed urbanistica “magazzino”, è dislocato al piano terra e l'ingresso avviene dagli spazi condominiali “corte” al Piano Terra.

La superficie netta calpestabile è di 33,29 mq. circa, l'altezza interna varia da un massimo di ml 3,20 fino a ml 1,65. Attualmente viene usato come cucina rustica il vano più grande e come WC e ripostiglio i vani attigui, il pavimento è in ceramica smaltata, le pareti sono intonacate e tinteggiate; la porta di ingresso è una porta in alluminio ad ante, il tutto ha riscontro con quanto riportato nelle planimetrie catastali e nei titoli urbanistici rilasciati ad eccezione dell'uso.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione.

C'è da fare una osservazione, sono presenti all'esterno delle tettoie in struttura lignea, e tali opere non hanno riscontro con quanto riportato nelle planimetrie catastali e nei titoli urbanistici rilasciati. Nella fattispecie necessita eseguire la demolizione delle tettoie.

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali che fanno parte del bene.

Sogg-cucina	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Camere n. 4	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Disimpegno	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.

Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

WC	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Bagno	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Riscaldamento, Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

Balconi n. 4	Piano Rialzato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	intonaco	Buono
Impianti	assenti	

Soffitta	Piano Secondo	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Battuto in cemento	Buono
Rivestimenti	intonaco	Buono
Impianti	elettrico	Buono

Garage	Piano Seminterrato	
	Descrizione	Stato di Cons.
Pavimenti	Battuto in cemento	Buono
Rivestimenti	intonaco	scadente
Impianti	Elettrico	Funzionante
Infissi	Ferro	Buono

7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al netto delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **35%** per terrazzi e balconi, soffitta e accessorio esterno;
- **50%** per garage.

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
Part. 342 sub 1	abitazione	104,15	100%	104,15
	Balconi- soffitta	70,89	35%	24,81
Part. 342 sub 3	garage	43,72	50%	21,86
Part. 367-369-371	Accessorio esterno	33,29	35%	11,65
	TOTALE mq	108,37	ponderata	162,47

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tranne per: 1) la demolizione del fondello per creare un unico vano e nella modifica del WC nell'unità abitativa; 2) per la creazione del vano armadio creato all'interno del garage; 3) Realizzazione di tettoie adiacenti il manufatto.

Nel dettaglio, come descritto nel paragrafo 7.5, il sottoscritto consiglia di inoltrare una CILA e fare gli aggiornamenti catastali, ciò avrà un costo di circa € 2.200,00 oltre oneri fiscali, mentre per la demolizione delle tettoie si dovrà sostenere un costo di circa € 650,00 comprensivo dell'onere dello smaltimento rifiuti.

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili, secondo il P.R.G. Vigente del Comune di Deruta, ricadono in Zona CA – Ambiti a Disciplina Progressa – Prevalentemente Residenziali.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Deruta in data 24/08/2021 effettuata dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi **All. n. 3**):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Conc. Edilizia n.203 Abitabilità – Pratica 203/80	30/12/1980 22/06/1990	Costruzione Fabbricato bifamiliare
2	Sanatoria Prot. 8724 DIA x Prot. 11893	25/07/1984 30/07/2001	Sanatoria per trasformazione in finestra Opere interne
3	Conc. Ed. Sanatoria L. 47/85 Prot., n. 450	24/12/1997	Sanatoria di opere edilizie abusive per la costruzione di ACCESSORIO

11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato nel suo complesso, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Deruta, ad eccezione di quanto elencato/esposto ai paragrafi 7.5 e 8.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato da [REDACTED] e [REDACTED] oltre alla di lui famiglia.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà di [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota di 4/6, di [REDACTED] sopra generalizzato per la quota di 1/6 e di [REDACTED] sopra generalizzata per la quota di 1/6.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: in sede di sopralluogo le parti che occupano gli immobili mi dichiarano che: La Sig.ra [REDACTED] è vedova ed il Sig. [REDACTED] è coniugato.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, non si evidenzia la necessità di adeguamenti degli impianti, le certificazioni di conformità degli impianti non sono in possesso degli esecutati.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di

vendita

Le caratteristiche dei beni pignorati, funzionalmente e strutturalmente autonomo, non

permettono un frazionamento senza deprezzamento degli stessi.

Per cui il sottoscritto C.T.U. non ritiene possibile formare più lotti di vendita, la proprietà verrà lasciata come unico lotto di vendita.

17)- Stima del lotto

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove è sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti, i valori del Listino Immobiliare Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato medio del Listino Immobiliare Umbria 4° Trim. 2020 (min. € 700,00 – max € 900,00), risultando essere pari ad €/mq.800,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato costruito negli anni 1980 è in buono stato di conservazione, con finiture di qualità medio economiche.

17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 800,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 342 sub 1	abitazione	104,15	100%	104,15	
	Balconi- soffitta	70,89	35%	24,81	
Part. 342 sub 3	garage	43,72	50%	21,86	
Part. 367 – 369- 371	Accessorio esterno	33,29	35%	11,65	

TOTALE mq	108,37	ponderata	162,47	800,00
			Valore	€ 129.976,00

17.3 Determinazione del valore di mercato

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 6.498,80, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € 2.850,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 120.136,20 arrotondato ad **€ 120.000,00 (diconsi- euro-Centoventimila/00)**.

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non interessa 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 interessa la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. *Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;*
2. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;*
3. *Documentazione Comune di Deruta – Certificato di agibilità e concessioni varie.;*
4. *Relazione Fotografica;*
5. *Ispezione Ipotecaria;*
6. *Bando di vendita.*

La presente relazione di stima è costituita da 16 pagine e 6 allegati.

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto lì, 12 Novembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini

