

Studio di Rilievo, Progettazione
e Consulenza immobiliare
CARLO STOPPACCIOLI
Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)
Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822
E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com
PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 126/2016 R.G. Es. PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

Contro

[REDACTED]

oo

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis,
4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 si presentava, previa convocazione,
all'udienza del 23.02.2017 presieduta dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.
Simone Salcerini.

In tale sede prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo
il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 marzo 2017, come da
comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione.

Il sottoscritto, nonostante non avevo ricevuto indietro la conferma del ritiro della
raccomandata ha eseguito il sopralluogo, sul luogo ho acquisito varie notizie sugli esecutati
e mi è stato riferito che non erano più in zona da quasi due anni e che l'alloggio era sempre
chiuso. Ho atteso qualche giorno e poi in data 26.04.2017 ho informato l'ill.mo Giudice che
non era possibile eseguire il sopralluogo e iniziare le operazioni peritali se non con l'ausilio di
forza pubblica. In data 30.08.2017 ho ricevuto la comunicazione che in data 13.09.2017 alle
ore 9,45 il personale dell'Istituto vendite Giudiziarie di Perugia avrebbe permesso l'inizio

delle operazioni peritali a Nocera Umbra in Via Dei Pini n. 20.

In data 13.09.2017 il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali alle ore 9,45 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Nocera Umbra, Via Dei Pini n. 20 in presenza del Sig. ██████████ incaricato I.V.G. e un fabbro sig. ██████████ che ha permesso l'accesso all'alloggio permettendo di effettuare i rilievi e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITÀ URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI
- J) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

- 1) In Comune di Nocera Umbra (PG) Via ██████████

diritti di proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED]

- **Abitazione**

Catastalmente l'abitazione è censita al N.C.E.U. del Comune di Nocera Umbra (PG):

- Fog. 87 - Part. 625 - Sub. 23 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza vani 4 - Sup. Cat. mq.

75- Rendita 159,07;

Le planimetrie catastali collegate all'unità immobiliare rappresentano correttamente l'Unità immobiliare.

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" **punto 1)** consiste in un alloggio sito al piano secondo di un edificio di recente costruzione ubicato nella prima periferia rispetto al centro storico di Nocera Umbra, in zona caratterizzata da una pendenza evidente, con accesso comodo dalla via pubblica, ma con scarsa possibilità di parcheggio.

Tali immobili si presentano in buono stato di conservazione in quanto sono di recente costruzione.

POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile descritto al cap. "A" punto 1) è disabitato e libero da persone, cose e mobili.

Attualmente la custodia è affidata all'IVG di Perugia.

C) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data della trascrizione del Pignoramento ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 02 maggio 2018, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione al punto 1):

Trascrizioni:

- **Trascrizione a favore** del 24.10.2006 Reg. Particolare 21427 Registro Generale 36041

atto pubblico di compravendita Pubblico Ufficiale Frillici Angelo Repertorio n. 209469

raccolta n. 35985;

- **Iscrizione contro** del 24 ottobre 2006 Registro Particolare n. 8172 e Registro Generale n.

36042 Pubblico Ufficiale Frillici Angelo Repertorio 209470 raccolta n.35986

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

1. Comunicazione n. 3766 del 25.10.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in

data 16.09.2011.

Cancellazione totale eseguita in data 26.10.2011 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007-

Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- **Trascrizione a favore** del 23.09.2011 Reg. Particolare 16566 Registro Generale 24378

atto pubblico di permuta pubblico ufficiale Carbonari Elisabetta Repertorio n. 13476 raccolta

n. 6859 del 16.09.2011;

- **Trascrizione a favore** del 24.01.2012 registro Particolare 1692 registro Generale 2116

Pubblico Ufficiale Fabi Antonio repertorio 79424 raccolta 27814 del 23.01.2012;

- **Iscrizione** del 24.01.2012 registro Particolare 220 Registro Generale 2117 Pubblico

Ufficiale Fabi Antonio repertorio 79425 raccolta 27815 del 23.01.2012, Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 10/06/2016 - Registro Particolare

9943 Registro Generale 13892 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SPOLETO

Repertorio 534 del 11.05.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione

immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che i proprietari sono i seguenti:

Proprietari per gli immobili al punto 1),

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1 fino al 13.10.2006;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1/1 fino al 16.09.2011;

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1 fino al 23.01.2012;

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] prop. 1/2 fino ad oggi;

- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] prop. 1/2 fino ad oggi.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile di cui sopra è difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Nocera Umbra, pertanto sono trasferibili, ma l'assegnatario deve presentare richiesta di concessione in sanatoria, insieme ai proprietari dell'alloggio adiacente perché le due Unità Immobiliari sono state realizzate diversamente a quanto indicato nei progetti.

L'alloggio fa parte di un edificio costruito con Concessione Edilizia n. 135/92 del 20.02.1993 per costruzione edificio plurifamiliare, Concessione Edilizia n. 36/97 del 10.05.1997 Per completamento e modifica di un fabbricato plurifamiliare. In data 31.10.1998 è stata presentata istanza del certificato di abitabilità e in data 30.12.1998 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale è stata comunicata la richiesta di documenti Prot. 2152, mai integrata. Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria, è possibile ripresentare nuova attestazione di agibilità come previsto dalla L.R. 1/2015 con allegata la documentazione già presentata integrata con quella mancante.

D) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto

e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione, giacitura e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'*European Valuation Standards (EVS)* e fornendo un "Valore di Mercato Prudenziale" (VMP) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la *EVS2003*.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE AL PUNTO 1)

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARE:

Determinazione superficie:

Descrizione	un.	superficie (mq.)	coefficiente ponderale %	superficie comm.le (mq.)
Appartamento:				
appartamento P.	mq.	70,00	100,00%	70,00
Terrazzi P.1°	mq.	18,00	35,00%	6,30
ripostiglio	mq.		60,00%	0,00
Autorimessa	mq.		50,00%	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq 76,30

VALUTAZIONE:

Valore di mercato prudenziale (V.M.P.):

mq. 86,00 x €. € 1.050,00 = € 80.115,00

e, in cifra tonda: € 80.000,00

H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in n. 1 LOTTO.

E) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1:

Diritti di piena proprietà per 1/2 di [redacted] e 1/2 di [redacted] dei seguenti immobili siti in Comune di Nocera Umbra (PG), Via Dei Pini n. 20:

- **Appartamento** catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Nocera Umbra (PG):
 - Fog. 87 Part. 625 – Sub. 23 – Cat. A/3 – Classe 1 - Consistenza vani 4 – Sup. Cat. mq. 75 - Rendita 159,07;
 - CONFINI:

Le Unità Immobiliari censite con le particelle 625/1(BCNC scale), 625/13 e 625/21.

F) SPESE:

Dalle informazioni ricevute ci sono spese condominiali e ammontano a € 300,00 annue circa come stimate sulla base degli anni trascorsi, come da elenco spese allegato.

Per ottenere l'accertamento di conformità dell'alloggio le spese ammontano a € 3300,00 oltre IVA e C.P.G. comprensive di spese tecniche e oblazione al 50% con l'Unità Immobiliare adiacente.

Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 02.05.2018.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli

Allegati:

- 1) N. 1 Visure Agenzia del Territorio;
- 2) N. 1 Elaborato planimetrico;
- 3) N. 1 Planimetrie Catastale Vax scala 1:2000;
- 4) N.1 Planimetria Catastale dell'immobile scala 1:200;
- 5) N. 1 planimetria rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100;
- 6) Documentazione Fotografica;
- 7) Lettera Inizio Operazioni Peritali;
- 8) Verbale, di inizio operazioni peritali e avvenuto rilievo dell'immobile;
- 9) Copia dei titoli abilitativi, documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità (data 30.12.1998) e lettera richiesta documentazione;
- 10) Elenco spese condominiali anni trascorsi con previsione anno 2018;
- 11) N. 3 Ispezioni Ipotecarie del 02.05.2018.