

Arch. Alfiero Moretti
Via Ballestracci n. 9
06034 FOLIGNO
Mail: alfiero.moretti@gmail.com
PEC: Alfiero.moretti@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
del Dott. Arch. ALFIERO MORETTI

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 135/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:
PURPLE SPV srl e per essa da INTRUM ITALY

contro:

PREMESSO CHE

Il sottoscritto Dott. Arch. Alfiero Moretti, nato a Nocera Umbra (PG) il 18/09/1954, residente in Foligno Via Ballestracci n. 9, professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 409 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 13 luglio 2022, provvedimento depositato in cancelleria il 15 luglio 2022 ed ha prestato giuramento in data 28 agosto 2022.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. stabiliva per il tecnico "Indicando sin da ora che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti":

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'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 visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b) 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) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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, obbligazioni 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 e abusi, 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 trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: con località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel pignoramento (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 difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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 consentito di individuare l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la situazione 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 della unità immobiliare regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, in 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati.
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) acquisisce 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. Precisi 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicazione del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) 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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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. RINVIAVA L'UDIENZA AL 11/05/2023

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

Successivamente estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia planimetrie dei terreni, dei fabbricati inerenti agli immobili in oggetto **(Allegato 3)**.

In data 12 settembre 2022, spedisce comunicazione

per la proprietà dell'immobile tramite due raccomandate A/R, indirizzate a

entrambe con ricevuta di ritorno restituite, per fissare il sopralluogo presso la proprietà esecuta per il giorno 5 ottobre 2022 **(Allegato 5)**.

In data 5 ottobre 2022 alle ore 11,30 mi recavo presso l'immobile in Via Santa Maria 13/h in località Grutti nel Comune di Gualdo Cattaneo

Ca. n. 23/01/2020. Si procedeva

all'ingresso nei beni immobili di proprietà

verbale sottoscritto

provveduto a redigere ampia documentazione fotografica dell'immobile sia esternamente all'interno dell'appartamento e del fondo/garage **(Allegato 1)**.

Successivamente ho presentato regolare domanda per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Gualdo Cattaneo, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione. Inizialmente il Comune di Gualdo Cattaneo aveva rilasciato le copie conformi dell'edificio limitrofo, censito al NCT al foglio 79 particella 507, in cui è stato realizzato dalla stessa impresa. Si è pertanto dovuto attendere ulteriore accesso agli atti che è poi regolarmente concluso con l'acquisizione della documentazione richiesta per l'immobile oggetto della procedura.

TUTTOCIÒ PREMESSO

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

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. PROVENIENZA
6. IPOTECHE E TRASCRIZIONI
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

ALLEGATI

- Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 2.** VISURE FABBRICATI
- Allegato 3.** PLANIMETRIE CATASTALI
- Allegato 4.** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- Allegato 5.** VISURE IPOTECARIE
- Allegato 6.** ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE PRESENTI AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI GUALDO
CATTANEO

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati nel Comune di Gualdo Cattaneo come di seguito descritto.

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
NCEU 79	502	2	C/6	3	20 MQ	46,48
NCEU 79	502	4	A/2	2	7 VANI	542,28
NCT 79	503		BCNC		100 MQ	

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

In occasione del sopralluogo del 5 ottobre 2022 è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

È stata quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

L'immobile sito in Via Santa Maria 13/h Località Grutti del Comune di Gualdo Cattaneo è stato realizzato a seguito domanda inoltrata il 30 giugno 2004, protocollo n. 6504 del 30/06/2004,

per la costruzione di un appartamento per civile abitazione con il progetto redatto

foglio 70 particella n. 465. A seguito di atto di compravendita in data 18/12/2004, a rogito del dott. Eveno Clementi notaio in Todi con repertorio n. 121.142, registrato a Perugia il 13/01/2005, il terreno è stato venduto a Gualdo Cattaneo.

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno



Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

Il Comune di Gualdo Cattaneo per la costruzione dell'edificio in oggetto ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 5 dell'11 febbraio 2005 (**Allegato 6**).

Al termine dei lavori, a seguito dell'istanza inoltrata l'8 giugno 2006 protocollo 6074/A dal

..... Unico e Legale Rappresentante
..... in data 14 luglio 2006 ha rilasciato il
certificato di agibilità del fabbricato su tre piani realizzato al NCT foglio 79 particella 502 (ex 465) (**Allegato 6**) composto da:

- n. 1 appartamento al piano terra formato da n. 5 vani abitabili e n. 3 vani accessori (sub. 3);
- n. 1 appartamento al piano primo formato da n. 5 vani abitabili e n. 5 vani accessori (sub. 4);
- n. 1 locale ad uso garage al piano interrato (sub. 1);
- n. 1 locale ad uso garage al piano interrato (sub. 2);

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Gualdo Cattaneo in località Grutti in Via Santa Maria 13/h in una zona urbanizzata nelle immediate vicinanze del centro della frazione di Grutti che si presenta in buono stato di manutenzione.

I beni immobili da stimare risultano essere un appartamento al piano primo (con relative superfici accessorie al piano seminterrato), un garage al piano seminterrato ed un'area esclusiva (giardino).

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

L'unità residenziale (NCEU FOGLIO 79 PARTICELLA 502 SUB. 4) – è composta da un appartamento a destinazione residenziale, che si sviluppa al piano primo con accesso indipendente attraverso una scala aperta esterna posta sulla sinistra del fabbricato rispetto alla strada. Dalla strada si accede ad un'area scoperta esterna di esclusiva pertinenza dell'appartamento ed attraverso la scala si accede al piano primo. Dal pianerottolo d'ingresso si accede direttamente nel tinello/soggiorno che risulta direttamente collegato sia con la cucina che con la zona letto composta da tre camere, due bagni ed un disimpegno. Al piano seminterrato è presente, come superficie accessoria all'appartamento, un fondo ed un disimpegno di collegamento con il garage a cui si accede tramite la scala esterna posta a sinistra del fabbricato rispetto alla strada. Si può accedere alle pertinenze dell'unità residenziali anche attraverso il garage.

Garage (NCEU FOGLIO 79 PARTICELLA 502 SUB. 2) – è composto da un locale situato al piano seminterrato a cui si accede attraverso una rampa posta sul retro dell'edificio con ingresso dalla strada comunale. Si può altresì accedere al garage attraverso tramite la scala esterna posta a sinistra del fabbricato rispetto alla strada ed al locale disimpegno esistente.

Area cortiliva esterna (giardino) distinta al NCT al foglio 79 particella 503 (BCNC- bene comune non censito) – dalla strada si accede in un'area esclusiva che costituisce l'ingresso per salire al piano primo o scendere al piano seminterrato attraverso la scala aperta. Il giardino esclusivo presenta una superficie di circa 100 metri quadrati indicato nelle planimetrie catastale del NCEU. Dall'area scoperta si può anche accedere, attraverso una scala scoperta, alla rampa dei garage.

Le tavole grafiche relative al permesso di costruire n. 5 del 11/02/2005 (**Allegato 6**) e le planimetrie catastali (**allegato 3**) illustrano compiutamente lo stato attuale dell'immobile.

Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 mentre quelli posti al piano seminterrato (garage, fondo e disimpegno) di ml. 2,30.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata con mattonelle di gress porcellanato ed i bagni con mattonelle di dimensione 20x20 in gress, le pareti interne risultano intonacate e verniciate. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con fondelli in laterizio. La finitura degli interni è molto buona. Gli infissi sono in p.v.c. con doppio vetro e le persiane sono in alluminio.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, mediante corrugati, con tutta la componente dei cavi già passata fino ai punti luce. È dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia murale standard (autonoma) con terminali radianti in alluminio. I davanzali delle finestre sono realizzati con soglia in marmo, tutte le porte interne sono di tipo in legno tamburato marrone. Per ciò che concerne il drenaggio delle acque nere, l'immobile è regolarmente collegato alla rete comunale di fognatura.

Lo stato conservativo della struttura edilizia dell'intero edificio nonché dell'appartamento e fondo/garage del sig. ~~Francesco Pericoli~~ risulta essere in buono stato ed è stato realizzato da meno di venti anni (2006).

STATO LOCATIVO – l'unità imr

DIFFORMITÀ – non si segnalano difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato l'11 febbraio 2005 né all'agibilità rilasciata il 14 luglio 2006 (**Allegato 6**), secondo la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale né rispetto a quanto estrapolato dagli archivi dell'Agenzia del Territorio relativamente alle planimetrie catastali.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE (F. 79 P 502 SUB. 4)			
APPARTAMENTO	92,42 M ²	100%	92,42
SALOTTO	31,00		
CUCINA	10,56		
LETTO	12,78		
LETTO	9,75		
LETTO	15,01		
BAGNO	3,57		
BAGNO	4,60		
DISIMPEGNO	5,15		
TERRAZZA	15,08	35%	5,28
FONDO	10,56	35%	3,70
DISIMPEGNO LOCALE INTERRATO	31,00	35%	10,85
GARAGE (F. 79 P. 502 SUB 2)			
GARAGE	20,00	60%	12,00
GIARDINO FINO A 25 M ²	25,00	10%	2,5
GIARDINO ECCEDEXZA	75,00	2%	1,5
TOTALE SUPERFICIE			128,25

Modalità di calcolo dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"

3. ACCERTAMENTI

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente nel Comune di Gualdo Cattaneo in relazione ad eventuali titoli abitativi esistenti per l'immobile realizzato in Via Santa Maria in località Grutti, ed è stato trovato quanto segue:

- per la costruzione dell'edificio in oggetto è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 5 dell'11 febbraio 2005 (**Allegato 6**).
- per lo stesso immobile al termine dei lavori il 14 luglio 2006 è stato rilasciato il certificato di agibilità del fabbricato su tre piani realizzato al NCT foglio 79 particella 502 (ex 465) (**Allegato 6**).

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia (c. 79 particella 502 subalterni 2 e 4).

5. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 135/2021:

1. Atto del 22/06/2006 (c. 79) Repertorio n. 124724 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2232.1/2006 Reparto PI di SPOLETO in atti dal 05/07/2006.

Con questo atto [redacted] ha acquistato [redacted] truito l'edificio i diritti di 1/2 dell'immobile;

2. Atto del 30/10/2020 (c. 79) Repertorio n. 4834 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3042.1/2020 Reparto PI di SPOLETO in atti dal 04/11/2020.

Con questo atto [redacted] ha acquistato [redacted] 1/2 dell'immobile (si veda al riguardo quanto indicato nella ispezione ipotecaria che recita quanto segue) *CON IL TRASCRIVENDO ATTO LE PARTI INTENDONO DARE ESECUZIONE A QUANTO DISPOSTO NELLA SENTENZA N.346/2020 DEL 17 GIUGNO 2020, DEPOSITATA IN DATA 30 GIUGNO 2020, RESA NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO RUBRICATO AL R.G. 2635/2019 DEL TRIBUNALE DI SPOLETO; IL CITATO TRIBUNALE DI SPOLETO, RIUNITO IN CAMERA DI CONSIGLIO, HA DICHIARATO LA CESSAZIONE DEGLI EFFETTI*

DELL'ANNO 1990, PARTE II, SERIE A, NUMERO 5, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 69, LE I. D), D.P.R. 3 NOVEMBRE 2000 N.396; TRA LE ALTRE CONDIZIONI DI DIVORZIO, LA CITATA SENTENZA PREVEDE ANCHE L'IMPEGNO [redacted] SUA QUOTA DI PROPRIETA' PARI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO A

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

6. IPOTECHE E TRASCRIZIONI

Ho eseguito un'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità (Allegato 4) da cui risulta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2006 - Registro Particolare 2232 Registro Generale 3621
Pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO Repertorio 124724/12343 del 22/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GUALDO CATTANEO(PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2011 - Registro Particolare 92 Registro Generale 612 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 974/2010 del 19/11/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GUALDO CATTANEO(PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2014 - Registro Particolare 343 Registro Generale 3308
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 300/2014 del 08/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GUALDO CATTANEO(PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2020 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 4097
Pubblico ufficiale BUINI FEDERICA Repertorio 4834/3417 del 30/10/2020
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in GUALDO CATTANEO(PG)
SOGGETTO CESSIONARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2021 - Registro Particolare 3877 Registro Generale 4797
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 1000 del 27/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GUALDO CATTANEO(PG)
Nota disponibile in formato elettronico

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 135/2021, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 05.10.2022, alla presenza del sig. Francesco Pericoli ha individuato **un unico lotto**, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Gualdo Cattaneo è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Gualdo Cattaneo si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale non è stato possibile prendere come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2022, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga in quanto il Comune di Gualdo Cattaneo non risulta censito. Peraltro non essendo interessato il Comune di Gualdo Cattaneo dalla pubblicazione dei dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia non si è ritenuto utilizzare in analogia i

dati riferiti a Comuni confinanti come Montefalco e Todi in quanto presentano un mercato immobiliare diverso e non risultano applicabili a mio avviso.

- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso è stato utilizzato il secondo criterio di valutazione. "Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2022 2° Semestre: Gualdo Cattaneo, Abitazioni Civili, Extraurbana/Restante Territorio Comunale", da cui risultano i seguenti valori:

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO UNICO FOGLIO 79 PART. 502 SUB. 2 E 4 TERRENO FG. 79 PART. 503	520 €	630 €	630,00 €	128,25	80.797,50
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					€ 80.797,50

VALORE TOTALE DEI BENI = € 80.797,50

Per quanto sopra determinato, tenendo conto del buono stato di conservazione dell'edificio e della sua tipologia bifamiliare con ingresso autonomo è stato assunto il valore massimo previsto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Si ritiene pertanto che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 80.797,50 (ottantamilasettecentonovantasette/00).

L'immobile può essere venduto in unico lotto in quanto trattasi di una unità residenziali con superfici accessorie e garage.

Arch. Alfiero Moretti

Via Ballestracci 9 - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.135/2021

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 18 e n. 6 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Alfiero Moretti ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 18 aprile 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Alfiero Moretti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH.
ALFIERO MORETTI
409
PROVINCIA DI PERUGIA

