

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/2019 R.G. Es.

promossa da:

CONDOMINIO VIA FAZI, 37

Avv. MAURO CARBONI

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Creditore intervenuto

Avv. ALVINI RENATO

contro

OMISSIS

Contumace

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. SIMONE SALCERINI,

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato Perito Estimatore per l'esecuzione di cui l'epigrafe con provvedimento del 21/08/2019 ed invitato a comparire all'udienza del 26/09/2019 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento.

Durante la predetta udienza allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

“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 cessione 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 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 metri quadri; altezza interna utile; superficie commerciale in metri quadri; 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 corrispondenti 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) *allegghi, 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 del coniuge separato o dall'ex coniugi il 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; etc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 il godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni- dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15/20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*
- 18) *se l'immobile pignorato 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 congruagli 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;

- 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”.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato;
- acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratto di mappa e planimetria catastale relative all'immobile pignorato;
- ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;
- in data 07/10/2019 riceveva comunicazione a mezzo e mail da parte della Sig.ra Cristina Acciarini, in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio Via Fazi, n. 37 nella quale si chiedeva un accesso presso gli immobili pignorati al fine di verificare lo stato dell'impianto di riscaldamento che, se qualora ancora funzionante, avrebbe gravato sulle spese condominiali di tutti i condomini. **(Allegato n. 1: Comunicazione Sig.ra Acciarini Cristina).**
- in data 14/10/2019 si effettuava richiesta, presso lo studio notarile del Notaio Dr. Andrea Sartore della copia dell'atto di permuta dell'immobile pignorato, che veniva

successivamente in data 16/10/2019, acquisito in copia. **(Allegato n. 2: Corrispondenza intercorsa, copia atto di permuta del bene pignorato);**

- integrata la documentazione tecnica necessaria ed a seguito degli accertamenti tecnici preventivi e documentali effettuati, si inviava in data 22/11/2019 comunicazione con raccomandata a/r al Debitore Esecutato, oltre che via pec al Legali del Creditore Procedente Avv. Mauro Carboni dell'accesso in loco al bene pignorato ubicato in Foligno, in Via Fazi n. 39 e 41 fissato per il giorno 10/12/2019 alle ore 15:00. La raccomandata 1 con prova di consegna inviata al Debito Esecutato Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX veniva restituita allo scrivente Mittente in data 19/12/2019 per compiuta giacenza. **(Allegato n. 3: Comunicazione di accesso in loco in racc. a/r e PEC, con restituzione per compiuta giacenza);**
- come fissato si procedeva dunque, in data 10/12/2019 alle ore 15:00 all'accesso in loco, alla presenza della propria Collaboratrice di studio Dr.ssa Agr. Milito Filomena e della Sig.ra Cristina Acciarini, Amministratrice pro tempore del condominio. In quella circostanza, constatata l'assenza del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX e l'impossibilità di accedere all'immobile si verificava il suo stato solo esternamente, illustrandolo con servizio fotografico e riservandosi di effettuare istanza al G. Es. per quanto avesse voluto disporre, in merito ad un eventuale accesso forzoso. **(Allegato n. 4: Verbale di accesso del 10/12/2019).**
- in data 13/12/2019 si riceveva comunicazione da parte della Sig.ra Acciarini che informava lo scrivente dell'avvenuto contatto con il Sig. XXXXXXXXXXXX a cui è seguito un sopralluogo presso l'immobile pignorato per verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento dello stesso. Constatato che l'impianto di riscaldamento era funzionante, la Sig.ra Acciarini chiedeva allo scrivente, altresì la

possibilità di intervenire sulla tramezzatura interna della cucina al fine di liberare un elemento riscaldante in essa incapsulato, informandolo della disponibilità del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXXX a garantire l'accesso al bene pignorato per i rilievi di dettaglio. Lo scrivente, a seguito di accordi per vie brevi, inviava un. email di risposta alla Sig.ra Acciarini nella quale concordava, valutate le esigenze del Debitore Esecutato, per un accesso fissato per il giorno 19/12/2019 alle ore 14:30. Lo scrivente, nella medesima e.mail, circa l'eliminazione dell'elemento riscaldante informava la Sig.ra Acciarini di non avere nessun titolo per intervenire ed autorizzare una tale richiesta. **(Allegato n. 5: Corrispondenza intercorsa con Sig.ra Acciarini);**

- come fissato si procedeva dunque, in data 19/12/2019 alle ore 14:30 all'accesso in loco, alla presenza della Collaboratrice di studio Dr.ssa Milito Filomena, della Sig.ra Acciarini e del Debitore Esecutato Sig. ZZZZZZZZZZ. Il Sig. ZZZZZZZZZZ garantiva inizialmente l'accesso all'immobile pignorato, ma si allontanava per pregressi impegni di lavoro, autorizzando lo scrivente ad effettuare i rilievi di dettaglio. Pertanto, sulla scorta delle planimetrie catastali, si rilevavano le caratteristiche, la destinazione e la consistenza del bene oggetto di procedura esecutiva nonché lo stato conservativo, illustrando il tutto con servizio fotografico. Si richiedeva altresì alla Sig.ra Acciarini di fornire copia della documentazione condominiale e della situazione debitoria afferente all'immobile pignorato, . **(Allegato n. 6: Verbale di accesso del 19/12/2019)**

- in data 20/12/2019 veniva effettuata richiesta di documentazione anagrafica presso l'Ufficio di Stato civile e Statistica del Comune di Foligno attestante lo stato civile del Sig. XXXXXXXXX. Tale documentazione, rappresentata dall'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio veniva successivamente, in data 23/12/2019

acquisita in copia. **(Allegato n. 7: Richiesta di certificazione anagrafica e copia dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio n. XXX P.II S.B ANNO XXXX),**

- in data 10/01/2020, 14/01/2020 e successivamente in data 07/02/2020 la Sig.ra Acciarini, inoltrava a mezzo e.mail, il regolamento di condominio, la situazione debitoria del Sig. XXXXXXXXXXXX e le quote condominiali afferenti all'immobile oggetto di pignoramento. Inoltrava anche parte della documentazione tecnica circa la regolarità urbanistica dell'immobile acquista dal Tecnico Incaricato Dr. Ing. Germani Lorenzo di effettuare dei lavori di ristrutturazione sull'immobile. **(Allegato n. 8: Corrispondenza del 10/01/2020, 14/01/2020 e 07/02/2020, con estratto di regolamento di condominio, copia tabelle millesimali e situazione debitoria e allegata documentazione urbanistica)**
- in data 16/01/2020 sulla base della documentazione urbanistica fornita dalla Sig.ra Acciarini Cristina, si è ritenuto necessario, stante la non completezza della stessa e la non coerenza circa le destinazioni assentite, effettuare richiesta di accesso atti presso gli Uffici Tecnici Competenti del Comune di Foligno al fine di verificare con maggiore dettaglio la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, a cui seguiva in data 22/01/2020 il ritiro formale delle copie. **(Allegato n. 9: Richiesta di accesso atti e documentazione urbanistica acquisita).** Per tali accertamenti veniva inoltrata istanza di rinvio dei termini per il deposito dell'elaborato d'ufficio che veniva autorizzato con provvedimento del 23/01/2020.

Pertanto, verificata la **completezza dei documenti** in atti e precisamente:

- ✓ circa i documenti di cui all'ex art. 567 c. p.c. è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita e nei termini previsti, depositata la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Inoltre,

- presa visione dello stato attuale del bene;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico del bene e del Debitore Esecutato

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 17 luglio 2019** a firma del Notaio Dr.ssa Messina Vitrano Giulia e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo del Sig. XXXXXXXXXXXX e per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

L'atto di pignoramento notificato in data XX/XX/XXXX rep. XXX/2019 e trascritto in data 00/00/2019 al n. XXXXX reg. part. così specifica “ *...intende procedere ora ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare degli immobili di piena proprietà di*

- *XXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Foligno il 16/08/1960 e residente a Foligno, in Via XXXXXXXXXXXX, (per la quota di piena proprietà), immobili di cui alla seguente descrizione, con tutti gli accessori, pertinenze, accessioni e diritti relativi:*
- *immobile sito in Foligno, Via Fazi, censito al NCEU di Foligno al Foglio 220, Part. 961, sub. 2, Cat. A/10, vani 4.*

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e dal conseguente atto di provenienza:

il bene è pervenuto al Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX, in piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di permuta del XX/XX/2012 a rogito del Notaio Dr. Andrea Sartore repertorio ZZZZZ/XXXX, registrato all'Ufficio Entrate di Foligno in data 0X/0X/20XX al n. XXXXX serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data XX/XX/2010 al n. part. XXXX di formalità, acquistato dalla Società Venditrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in Foligno (c.f.: 0000000000).

Alla Società Venditrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. il bene era pervenuto in proprietà per atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marcello Grifi repertorio 4ZZZZ del ZZZZZZ, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 00/00/1993 ai n. XXXX/XXX di formalità da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX. sas con sede in Foligno..

Su detto immobile ed a carico del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXX, gravano le seguenti formalità, desunte dal certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

- **n. 1756 del 11 giugno 2015** per ipoteca legale (capitale € 133.476,05 e ipoteca € 266.952,10) derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 08/06/2015 di Equitalia Centro spa di Firenze rep. 1382/8015 a favore di Equitalia Centro s.pa. con sede in Firenze (c.f.: 03078981200) e contro XXXXXXXXXXXX nato a Foligno il XXXXXXXXXXXX (c.f.: XXXXXX XXXXXX) gravante, oltre a maggiore consistenza, sull'unità immobiliare, oggetto di pignoramento;

- **n. 4035 del 02 dicembre 2015** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto in data 00/00/2015 rep. 0000/000 (capitale € 26.824,12 e ipoteca € 50.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona soc. coop. con sede a Spello (PG) (c.f.: 00228700548) e contro ZZZZZZZZZZ nato a ZZZZZZ il ZZZZZZZZ (c.f.: ZZZZZZZZZZZZZZZZZZZ) gravante, oltre a maggiore consistenza, sull'unità immobiliare, oggetto di pignoramento;

- **n. 5514 del 04 aprile 2016** per pignoramento esattoriale 29/03/2016 rep. 2016/89465 di Equitalia Centro s.pa. con sede in Firenze a favore di Equitalia Centro s.pa. con sede in Firenze (c.f.: 03078981200) e contro ZZZZZZZZZZZZ nato a ZZZZZZZZ il ZZZZZZZZ (c.f.: XXX XXXXXXXXXXXXX) gravante sull'unità immobiliare, oggetto di pignoramento;

- **n. 11746 del 04 luglio 2019** per pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP del Tribunale di Spoleto in data 2705/2019 rep. 678/2019 a favore di Condominio Via Fazi, n. 37 con sede in Foligno (c.f.: 91010020542) e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) gravante sull'unità immobiliare, oggetto della presente.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene, dalla data del certificato notarile (15/07/2019) al 16/01/2020, non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle visure ipotecarie particolareggiate.

(Allegato n. 10: Aggiornamento ipotecario a nome del Debitore Esecutato e per bene pignorato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Trattasi di unità immobiliare, rappresentata da locali ad uso ufficio, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Foligno, Via Fazi n. 39-41 e censita al **Comune di Foligno al Catasto Fabbricati** come segue:

- **Foglio 220, particella 961, sub 2, Zona censuaria 1, Cat. A/10, Classe 4, Cons. 4 vani, Superficie Catastale totale 116 mq, Rendita € 836,66;** (Dati derivante da variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie).

Si fa presente che l'intestazione catastale della particella pignorata, a nome del SigXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

Al Catasto Terreni

- **Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico.**

Foglio 175, particella 528, Qualità/classe Ente Urbano di 366 mq, (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14/10/1976)

Si allegano, a completamento descrittivo, la visura catastale storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. **(Allegato n. 11: Visura Catastale storica, estratto di mappa, e planimetria catastale).**

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di locali ad uso ufficio, attualmente in disuso, posti al piano terra di una palazzina di maggiore consistenza, siti in Foligno, in Via Fazi n. 39-41.

L'edificio principale di tipo residenziale-commerciale è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevato su più piani fuori terra oltre al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare, pignorata è posta al piano terra ed è accessibile dalla pubblica via, da due entrate, ai civici 39 e 41 attraverso rispettivamente porta in alluminio e vetro e porta in alluminio, non più presente. Lungo la pubblica via vi è un'ulteriore ampia vetrata in alluminio e vetro con insegna espositiva.





In particolare dal civico 41 si accede ad un corridoio delimitato lateralmente da ampia finestratura ed al termine del quale è presente un portoncino in legno, che in passato rappresentava l'ingresso interno al locale commerciale utilizzato dal Sig. XXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in totale stato di abbandono ed incuria, l'impianto di riscaldamento ancora funzionante veniva dismesso, a tutela dei condomini.

La suddivisione interna, rispetto alle planimetrie catastali ed urbanistiche acquisite è risultata modifica, laddove è stata eliminata parte della tramezzatura interna a separazione dei vani e ne è stata inserita una diversa disposizione interna. Infatti, l'immobile al momento del sopralluogo si presentava come unico ampio locale compartizzato all'interno con allestimenti in legno e cartongesso che ne hanno profondamente modificato l'assetto dispositivo. Sul retro è presente piccolo bagno cieco, rivestito, in pessimo stato di conservazione, privo di qualsiasi

requisito di utilizzabilità. Presenza di pavimento in laminato e di controsoffitto in cattivo stato, infissi in legno e avvolgibili in pvc.

Circa gli impianti, sono state riscontrati tutti gli allacci ma le utenze non sono attivate, lo stesso impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso con arresto degli elementi radianti.

L'altezza massima e minima riscontrata sono risultate rispettivamente circa a 3,30 e 2,80 ml nella porzione controsoffittata.

Mediocre le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile nel quale si rinvenivano evidenti macchie di umidità lungo le pareti.

A completamento descrittivo si rimanda al dettagliato servizio fotografico illustrativo.

Attualmente l'immobile è in disuso ed abbandonato, l'accesso è stato garantito dal Debitore Esecutato quale attuale detentore delle chiavi.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie catastali acquisite, precisando che stante la presenza di arredi ed allestimenti, le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (**Scv**), tenendo conto dei parametri indicati nel Listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, opportunamente adeguati alle caratteristiche accertate del bene pignorato ed effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Tutto ciò premesso la consistenza si riepiloga nella tabella tecnica sottostante.

Tabella 1: Consistenza dell'immobile pignorato.

Descrizione	Scv (mq)
Locali commerciali e servizi	113,00
Totale (mq)	113,00

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

Verifiche urbanistiche:

In premessa, si vogliono evidenziare le difficoltà emerse nel reperimento dati/documenti, presso il Comune di Foligno Settore Area Governo del Territorio, trattasi infatti, di documentazione risalente agli anni 60, molto vetusta e articolata poiché riferita ad un complesso edilizio di notevole consistenza e composto da numerose u.i. di varia destinazione. Peraltro, nel corso degli anni sono stati effettuate diverse richieste di accesso atti che hanno inevitabilmente comportato la manipolazione dei fascicoli e il corretto inserimento dei documenti nelle singole pratiche.

Quanto sopra, per evidenziare che non si può escludere a priori, che tali ricerche siano state completamente esaustive anche per talune risultanze emerse; **per cui si evidenziano oggettive riserve sulla completezza e attendibilità dei risultati delle indagini urbanistiche.**

Tuttavia, a seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Foligno si è rilevato che per la palazzina, di maggiore consistenza di cui l'unità immobiliare oggetto di

procedura esecutiva è facente parte, sono stati rilasciati nel tempo i titoli abilitativi di seguito riportati.

Dapprima la costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con Pratica Edilizia n. 605 del 22/06/1968, a cui è seguita, successivamente una Variante – Permesso di costruzione n. 762 del 05/07/1969 rilasciato all'Ing. Cicioni Cesare Augusto relativo alla *“costruzione di un fabbricato di abitazione, consistente nell'abbassare il fabbricato a torre fino ad un'altezza massimo di 21,30 ml e piccole varianti estetiche”*.

Per l'u.i. oggetto della presente, è stato altresì individuato il certificato rilasciato dal Comune di Foligno – Ripartizione tecnica del Decreto di agibilità per la casa di nuova costruzione (P.T. Ufficio su strada privata) del 07/07/1969 pratica del 21/05/1969 prot. 10692, con Nulla Osta e pareri favorevoli. **(Vedi allegato n. 9).**

Verifiche della regolarità urbanistica:

A seguito dell'accesso e dei rilievi effettuati di seguito si riportano le difformità riscontrate:

In primo luogo, si vuole evidenziare che nell'estratto dell'elaborato grafico acquisito ed assentito **(Vedi allegato n. 9)**, il locale wc posto sul retro non è riportato internamente al perimetro dell' u.i. ma, ad oggi, risulta realizzato in aderenza e ricavato su una porzione esterna.

Inoltre, sono state modificate e/o eliminate le tramezzature interne con inserimento di allestimenti in cartongesso e legno funzionali all'attività commerciale precedentemente esercitata dal Debitore Esecutato.

Circa la conformità della destinazione assentita, vi è da evidenziare che il bene, seppure in stato di abbandono ed incuria è stato assentito come “ufficio” e tale destinazione, a parere dello scrivente appare in linea con un eventuale recupero dello stesso immobile. **Si evidenzia,**

comunque, una incoerenza tra lo stato dei luoghi accertato e le risultanze urbanistiche e catastali, con riferimento alla sagoma interna ed al locale wc in aderenza.

In particolare, la presenza del piccolo wc che è indicato graficamente nella planimetria catastale (presentata in data 01/09/1969) ma non indicato nell'elaborato grafico assentito e neppure sulla certificazione dell'agibilità rilasciata.

Stante le premesse circa la completezza del fascicolo, molto vetusto e articolato, allo stato non si hanno certezze sulla legittimità urbanistica di tale locale wc e della sagoma dell' u.i. pignorata.

Verifica della regolarità catastale:

Relativamente all'unità immobiliare censita come sub. 2 si evidenzia che la planimetria catastale, presentata in data 01/09/1969 risulta non perfettamente conforme all'attuale stato dei luoghi. Nello specifico, non vi è conformità circa la disposizione interna dei vani, infatti, così come indicato negli aspetti urbanistici, sono state modificate e/o eliminate le tramezzature interne, riportate nella planimetria catastale, con inserimento di allestimenti in cartongesso e legno. **E' presente il locale wc (non indicato negli elaborati urbanistici) e, come sopra riportato, vi sono incongruenze anche rispetto alla disposizione interna dei singoli vani, tra lo stato attuale, quello assentito l'assentito e la planimetria catastale.**

Aree comuni, aspetti condominiali e particolari note:

Circa gli aspetti condominiali dalla documentazione acquisita dalla Sig.ra Acciarini Cristina, quale Amministratrice condominiale del Condominio Via Fazi n. 37, si rileva quanto di seguito riportato:

- Quote millesimali afferenti all' u.i. oggetto di pignoramento: **64/1000;**
- spese condominiali sono risultate pari ad **€ 137,00 mensili;**
- situazione debitoria del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXX al 07/02/2020:
€ 16.445,12,
- situazione debitoria di € 1.031,00 (presunta in quanto non oggetto ancora di consuntivo) riferita al periodo compreso tra giugno 2019 - febbraio 2020 e di **€ 3.078,24 riferita all'esercizio precedente 2018/2019 che è stata invece oggetto di consuntivo, che rappresenta quindi l'insoluto, ad oggi, all'ultimo biennio.**

Da colloqui intercorsi con l'Amministratrice di condominio si rileva che per l'edificio di maggiore consistenza, ove è ubicato l' u.i. di cui la presente è in corso una gara di appalto per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate esterne; lavori per i quali ad oggi non è possibile valutare l'entità della spesa.

Circa maggiori dettagli, ci si rimanda alla documentazione fornita dalla Sig.ra Acciarini. **(vedi allegato n. 8).**

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari nel comprensorio del Comune di Foligno, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona di appartenenza, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla SCV, come precedentemente determinata. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il range dei valori-ordinari espressi in €/mq.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare.

Il quadro estimativo, riscontrato dallo scrivete può essere così riassunto:

A) Banca Dati OMI, I° Semestre 2019 range relativo alla tipologia immobiliare ad uso ufficio, in stato conservativo normale- in fascia Semicentrale fuori le Mura (Zona C/1),

€ 1.000,00 - € 1.300,00/mq

B) CCIAA – Comune di Foligno- Listino Immobiliare IV° Trimestre 2019, range relativo alla tipologia immobiliare ad uso Ufficio posti in semiperiferia:

€ 900,00 - € 1.600,00/mq

C) Atto di compravendita del 26/02/2018 rep. 61207 a rogito Notaio Dr. Giuseppe Boemi relativo ad porzione di fabbricato in Foligno, costituita da ufficio, proprietà superficaria

costituita da un garage al piano interrato con prezzo di € 43.000,00 e prezzo unitario €/mq 868,00 arr.

D) Prezzo desunto da Decreto di trasferimento n. 342/2019 Tribunale di Perugia di porzioni di fabbricato ad uso ufficio con annesso lastrico solare, in Foligno in centro storico al prezzo di 108.000,00 € con prezzo unitario di 1.064,00 arr al mq;

D) Prezzo desunto da Decreto di trasferimento n. 343/2019 Tribunale di Perugia di porzione di fabbricato ad uso ufficio, in Foligno in centro storico al prezzo di 90.000,00 € con prezzo unitario di 1.115,00 arr al mq;

Relativamente alle offerte pubblicate sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, di seguito indicate come punti E), e F) , adottando la metodica prezzo/offerta, tali richieste naturalmente vanno “normalizzate”, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.

Tale coefficiente, è stato desunto dai dati economici forniti Nomisma – Società di studi economici ed è relativo ad alcune città intermedie poste nel territorio nazionale.

Il coefficiente relativo alla città di Perugia, risultato pari al -21% per il 2018 e riferito alla tipologia “uffici”, risulta non comparabile con la situazione accertata in Foligno, laddove si ritiene congrua una percentuale stimata del 10%.

E) 1ª Offerta – Ufficio della superficie di 100 mq, in Viale Cesare Battisti, composto da 4 vani oltre a bagno con finestra ed antibagno:

Valore unitario “normalizzato” è risultato pari a circa € 1.080,00/mq

F) 2ª Offerta – Ufficio in vendita in zona centralissima a Foligno, Zona Porta Romana, posto al secondo piano, di 60 mq:

Valore unitario “normalizzato” è risultato pari a circa € 750,00/mq

Il range entro cui tali valori oscillano va da un minimo di € 750,00 al mq ad un massimo di € 1.600,00 al mq, il valore ordinario a cui si può far riferimento può essere individuato orientativamente nella media dei valori/prezzi rilevati e normalizzati ed è risultato pari a circa € 1.075,00 al mq.

All'interno di questa scala di valori, l'immobile, oggetto di pignoramento ha peculiarità da considerare, ai fini di un obiettivo giudizio di stima, così rappresentate, sia per gli aspetti positivi che per quelli negativi:

quanto alle **aggiunte**, cioè particolari condizioni che possono influenzare positivamente il valore si annoverano:

1) ampia finestratura sul fronte strada;

Quanto alle **detrazioni**, cioè particolari condizioni che possano influenzare negativamente il valore, si annoverano:

1) cattive condizioni d'uso e di manutenzione dell' u. i., per la quale sono necessari interventi di adeguamento e di risanamento edilizio, soprattutto per il riconoscimento della originaria destinazione assentita, pertanto necessità di costi per le opere di adeguamento e risanamento sia edilizi che impiantistici e finiture, che comprendono eventualmente anche quelli tecnici amministrativi per le pratiche edilizie;

2) regolarizzazione urbanistica del piccolo locale ad uso wc, con costi amministrativi e tecnici;

3) debiti condominiali già sopra evidenziati;

4) ubicazione all'interno di un comparto anche commerciale ma abbastanza defilato e su fronte strada di minor impatto visivo.

Ponderando gli elementi sopra richiamati, risulta che gli aspetti detrattivi siano particolarmente preponderanti su quelli incrementativi, come incidenza sulla appetibilità

commerciale e quindi valore, tanto da collocare l'immobile nella fascia più bassa rispetto alla media del range indicato, con un deprezzamento stimato intorno al 25-30%.

Si ritiene che il valore unitario stimato, possa essere indicato in € 780,00 al mq.

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

$$V_m = S_{cv} \times V_u$$

dove

V_m = Valore di mercato (€)

S_{cv} = Superficie Convenzionale Vendibile (mq)

V_u = Valore unitario di stima (€/mq)

$$113,00 \text{ mq} \times 780,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.140,00$$

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, stante le premesse metodologiche ed i valori comparabili adottati è risultato pari ad

€ 88.000,00 (arr.).

Volendo tuttavia, indicare, ai fini della pubblica vendita e in ottemperanza all'art. 17 dell'incarico un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive. Tenuto conto di quanto sopra accertato e delle problematiche/criticità individuate, lo stesso si considera nella misura del 15%.

Laddove si ritenesse di applicarlo il valore del bene pignorato risulterà pari ad € 75.000,00 arr.

6) FORMAZIONE DEL LOTTO:

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, trattandosi di singola u. i. ad uso ufficio, si ritiene di dover necessariamente costituire un **UNICO LOTTO** da destinare alla vendita

giudiziaria, rappresentato da locali di ampia consistenza ad uso ufficio, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, in Comune di Foligno, in Via Fazi, n. 39 e 41.

7) CONSIDERAZIONI FINALI DA TENER CONTO PER UNA REGOLARE VENDITA E PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Relativamente alle risultanze emerse sia di natura documentale che visionate in loco, si evidenziano alcuni aspetti che **possono costituire elementi di interferenza con la regolare vendita ed il relativo decreto di trasferimento ed in particolare, stante le premesse e gli accertamenti compiuti, la mancanza della piena conformità urbanistica.**

Si rimane a disposizione del G. Es. per fornire se richiesto ulteriori accertamenti, pur con le riserve già espresse sulla completezza documentale del fascicolo urbanistico

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 07/02/2020

Allegati n. 11 e

servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri