

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 106/2018 R.G. Es.

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa

Avv. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

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 10/01/2019 ed invitato a comparire all'udienza del 21/02/2019 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) *alleggi, 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 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;

- 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 08/04/2019 si effettuava richiesta, presso l'Archivio Notarile di Perugia della copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato a rogito del Notaio Marcello Grifi, che veniva successivamente acquisito in copia autentica. **(Allegato n. 1: Atto di provenienza del bene pignorato);**
- in data 10/04/2019 con prot. 2019/00028005, sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione ipo-catastale, si effettuava la richiesta, presso gli Uffici Tecnici



del Comune di Foligno, di consultazione degli atti amministrativi di natura urbanistica, alla quale seguiva, in data 28/05/2019 l'esame diretto del fascicolo con l'acquisizione delle copie dei titoli abilitativi, relativi ai precedenti urbanistici del bene pignorato e degli elaborati progettuali, presso i competenti Uffici Tecnici del settore Urbanistica del Comune di Foligno- Area Governo del Territorio. **(Allegato n. 2: Richiesta accesso atti urbanistici)**,

- integrata la documentazione tecnica necessaria ed a seguito degli accertamenti tecnici preventivi e documentali effettuati, si inviava in data 17/05/2019 comunicazione con raccomandata a/r al Debitore Esecutato, oltre che comunicazione via pec al Legale del Creditore Procedente Avv. [REDACTED] dell'accesso in loco al bene pignorato ubicato in Foligno, in Via Nazario Sauro, n. 4/B fissato per il giorno 28/05/2019. La comunicazione via racc. a/r al Debitore Esecutato veniva riconsegnata al mittente, per mancata consegna, in quanto il destinatario risultava sconosciuto. Lo scrivente pertanto, avvisava, in data 23/05/2019 il Sig. [REDACTED] dell'accesso in loco a mezzo pec. La ricezione avveniva regolarmente.
- (Allegato n. 3: Comunicazione di accesso in loco in racc. a/r e PEC)**

- come fissato si procedeva dunque, in data 28/05/2019 alle ore 15:00 all'accesso in loco, alla presenza del Sig. [REDACTED] Debitore Esecutato. In quella circostanza, sulla scorta degli elaborati progettuali e 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
- (Allegato n. 4: Verbale di accesso).**

- in data 29/05/2019 e 01/07/2019 si inoltrava, a mezzo pec all'Amministratore di Condominio [REDACTED], richiesta di acquisizione di informazioni



condominiali circa l'entità delle spese e gli oneri e/o vincoli di natura condominiali afferenti ai beni oggetto di pignoramento acquisendo successivamente, in data 07/06/2019 e 05/07/2019, la documentazione e le informazioni di cui sopra **(Allegato n. 5: Corrispondenza intercorsa);**

- in data 06/06/2019 veniva effettuata richiesta di documentazione anagrafica presso lo Stato civile del Comune di Foligno attestante lo stato civile del Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Successivamente il sopracitato Ufficio rispondeva chiarendo che il matrimonio del Sig. [REDACTED] è stato contratto nel Comune di Assisi, pertanto l'atto originale risulta depositato presso l'Ufficio Stato civile del Comune di Assisi. Lo scrivente, alla luce di quanto sopra rilevato, in data 17/06/2019 inoltrava al Comune di Assisi, a mezzo pec, richiesta di acquisizione di estratto di matrimonio, che veniva successivamente acquisito in copia. **(Allegato n. 6: Richiesta di certificazione anagrafica e copia di Certificato di Matrimonio).**

- 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 dell'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 12 Giugno 2018** a firma del Notaio Dr. Gigino Rollo e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo del Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

L'atto di pignoramento così specifica " ...che contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] ed in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. venga eseguito il **pignoramento dei seguenti immobili**, di proprietà della stesso per la quota di 1/1, siti nel Comune di Foligno (PG) e precisamente:

- 1. Uffici e studi privati in viale Luigi Chiavellati, censiti al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al Foglio 220, particella 6, subalterno 76, Cat. A/10, vani 3;**
- 2. Rimesse in Viale Luigi Chiavellati, censite al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al Foglio 220, particella 6, subalterno 248, Cat. C/6, mq. 15."**

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:



i beni sono pervenuti al Debitore Esecutato, Sig. [REDACTED], quali beni personali come di seguito:

- giusto atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marcello Grifi repertorio di Foligno rep. n. 47451 del 02/03/1995, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 17/03/1995 al n. 411 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/03/1995 ai n. 6000/4292 di formalità dalla Società Programma Immobiliare S.r.l. con sede in Assisi (c.f.: 01370020545).

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

- n. 7244 del 19/12/2002 per ipoteca volontaria per € 208.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (c.f.: 00651990582) ed a carico del Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), per atto a rogito del Notaio Dr. Giuseppe Boemi del 17/12/2002 rep. 36390, relativa ad un mutuo di € 104.000,00 della durata di anni 25 gravante sulle unità immobiliari, oggetto di pignoramento;
- n. 9176 del 12/10/2007 per ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs 46/99 per atto del 10/10/2007 rep. 52799 a favore di Equitalia Perugia S.p.a. (c.f.: 01752500544) e contro [REDACTED] per la somma capitale di €17.851,41 e la somma totale di € 35.702,82 gravante sulle unità immobiliari, oggetto di pignoramento;
- n. 15692 del 22/09/2016 per pignoramento immobiliare a favore di Condominio Le Scale Edificio B in Foligno (c.f.: 91009950543) ed a carico del Sig. [REDACTED] per atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 02/09/2016 rep. 1039 gravante sulle unità immobiliari, oggetto di pignoramento;



- n. 9479 del 05/06/2018 per pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (c.f.: 09339391006) ed a carico del Sig. [REDACTED] per atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 03/05/2018 rep. 464 gravante sulle unità immobiliari, oggetto di pignoramento;

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene 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. 7: Aggiornamento ipotecario a nome del Debitore Esecutato e per bene pignorato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Unità immobiliari, rappresentate da uno studio medico ed un garage site in **Foligno, in Via Nazario Sauro, n. 4/B** rispettivamente censite al **Comune di Foligno** al **Catasto Fabbricati** come segue:

- **Foglio 220, particella 6 sub 76, Zona censuaria 1, Cat. A/10, Classe 5, Cons. 3 vani, Superficie Catastale 89 mq, Rendita € 735,95;** (Dati derivante da variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie);
- **Foglio 220, particella 6 sub 248, Zona censuaria 1, Cat. C/6, Classe 10, Cons. 15 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita € 42,61;** (VARIAZIONE del 22/12/2015 protocollo n. PG0329774 in atti dal 22/12/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 176250.1/2015).

Si fa presente che l'intestazione catastale delle particelle pignorate, a nome del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] ([REDACTED]) per la piena proprietà risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.



Al Catasto Terreni

➤ Area di enti urbani e promiscui dal 24/12/2013

Foglio 175, particella 6, Qualità/classe Ente Urbano di 3.010 mq, (Variazione del 24/12/2013 protocollo n. PG0280616 in atti dal 24/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20643.1/2013))

Si allegano, a completamento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. **(Allegato n. 8: Visure Catastali storiche, estratto di mappa, estratto di elaborato planimetrico e planimetrie catastali).**

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di due unità immobiliari costituite da uno studio medico ed un garage, posti rispettivamente al piano terzo e piano secondo seminterrato di un complesso immobiliare promiscuo denominato "Le Scale di Porta Romana", sito in Foligno su due fronti strada, Via Nazario Sauro e Luigi Chiavellati.

L'edificio è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevato su 5 piani, destinato ad attività commerciali, direzionali e residenziali, oltre a due piani sottoterra adibiti a garage e fondi.

Volendo entrare nello specifico, l'unità immobiliare, adibita a studio ed oggetto di pignoramento, risulta essere posta nell'EDIFICIO B dell'intero complesso immobiliare e rappresentata da ampio locale, suddiviso con tramezzature in cartongesso in vani funzionali all'attività medica esercitata dal [REDACTED]

Nello specifico, si rinvencono i seguenti vani:

Ingresso/sala d'attesa;

sala di sterilizzazione;

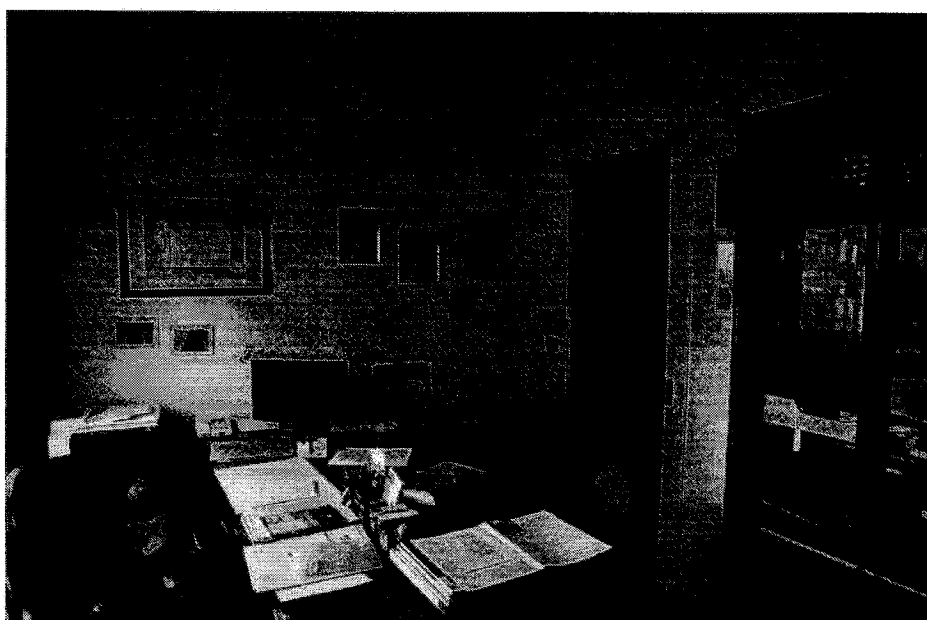
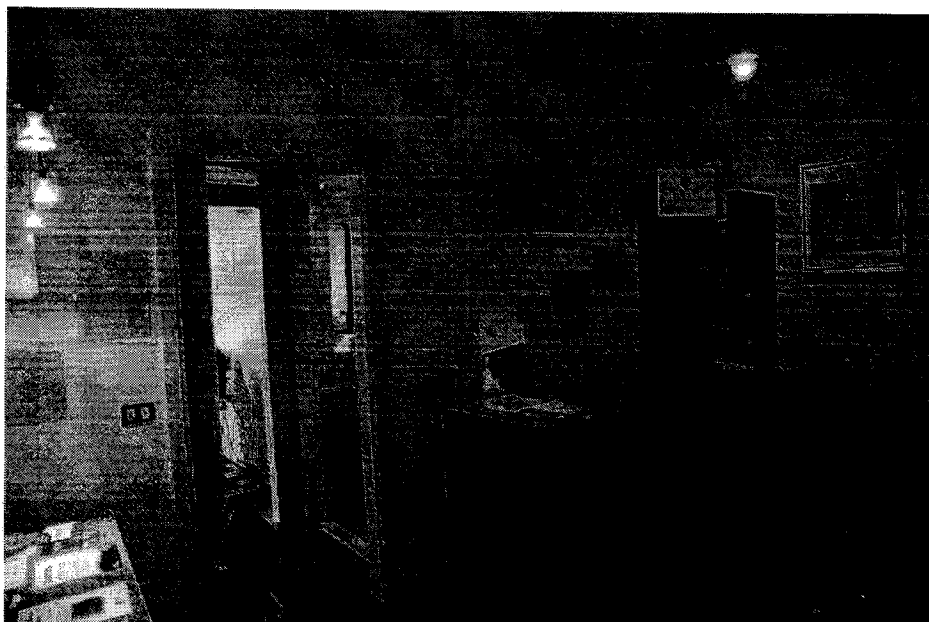
due sale operative per studio dentistico;

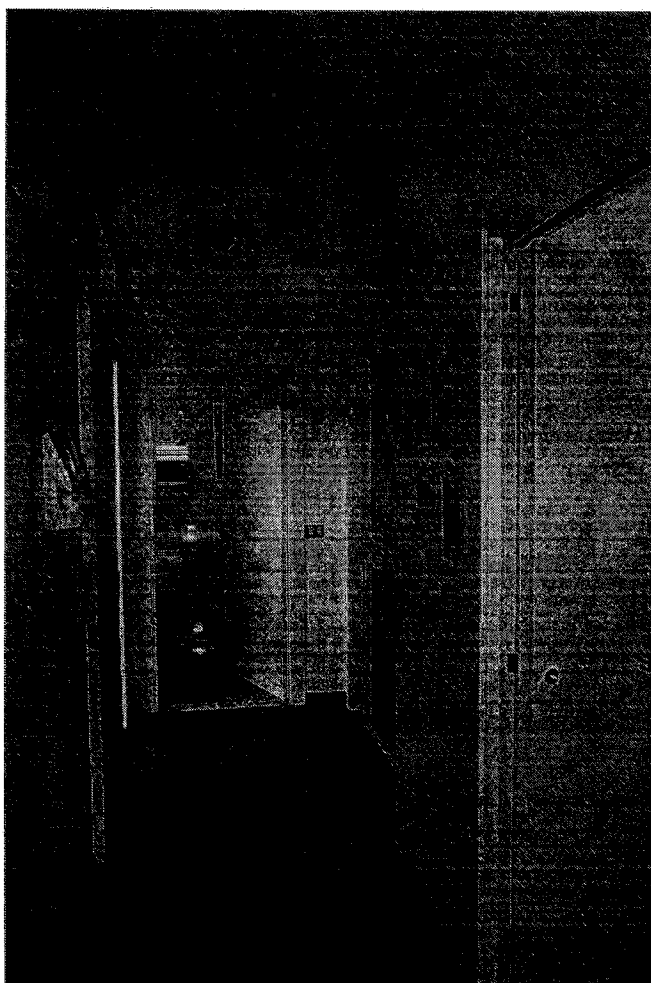
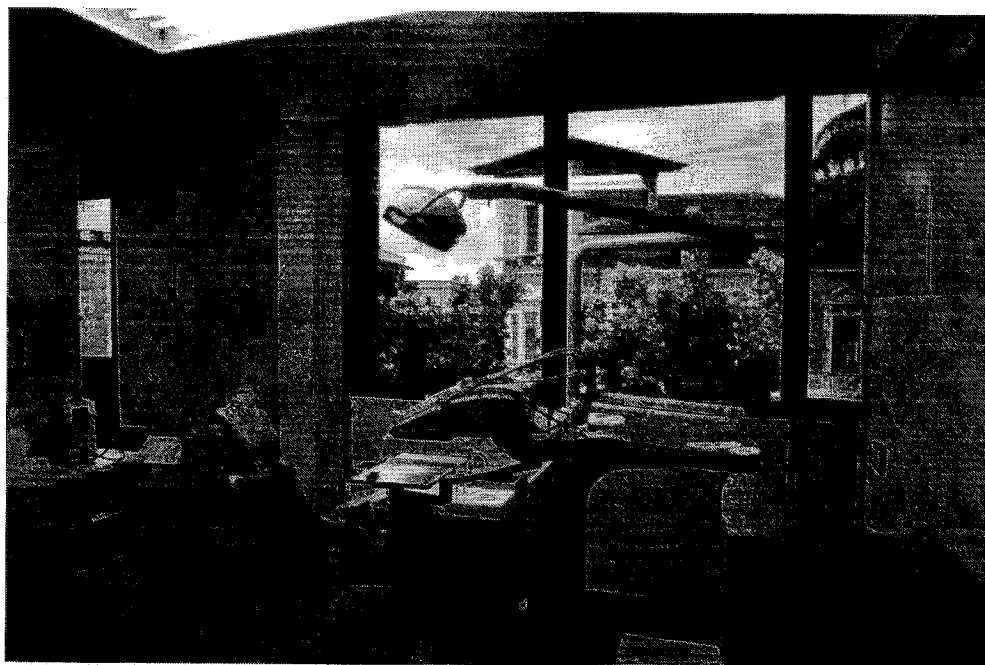


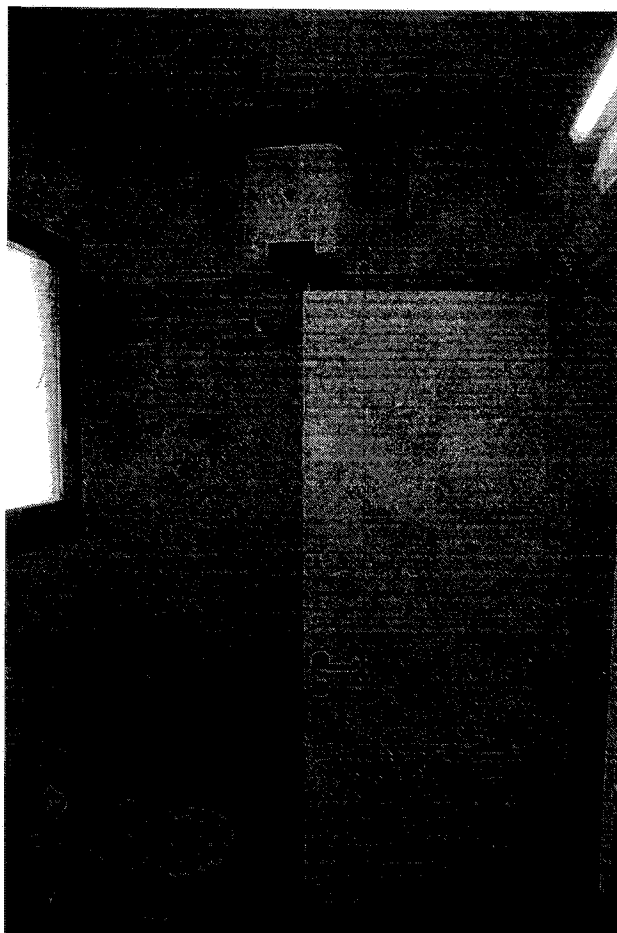
spogliatoio;

studio,

Sono altresì presenti quali vani accessori un corridoio e due bagni di cui uno senza aperture.







Il bene, è posto al terzo piano del complesso residenziale; dal punto di vista delle finiture presenta porte in legno tamburato di tipo a scomparsa, pavimento in parquet e in gres porcellanato, finestre ed aperture, rappresentate da ampie vetrate in alluminio con avvolgibili in pvc, impianto elettrico al neon.

Sono altresì presenti un bagno rappresentato anche nella planimetria catastale ed un piccolo bagno senza aperture con antibagno, posto all'ingresso a servizio del pubblico e ricavato per inserimento di tramezzatura in cartongesso.

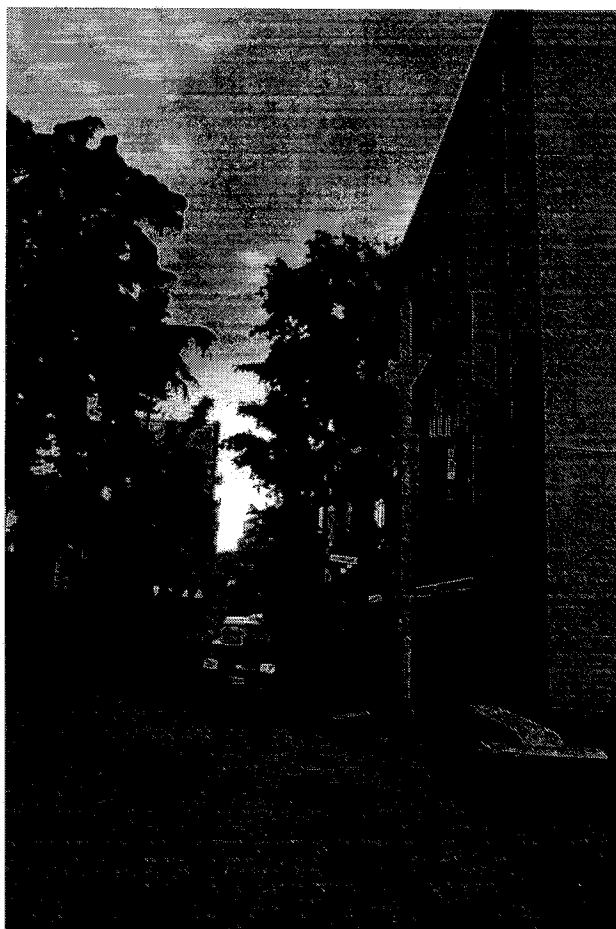
Entrambi, si presentano in discreto stato conservativo, accessoriati per l'uso a cui sono adibiti.



Le condizioni d'uso e di manutenzione dell'unità immobiliare risultano buone per la tipologia, a riguardo degli impianti, risulta essere dotato di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento.

Gli impianti di condizionamento d'aria estivo ed invernale sono centralizzati e condominiali.

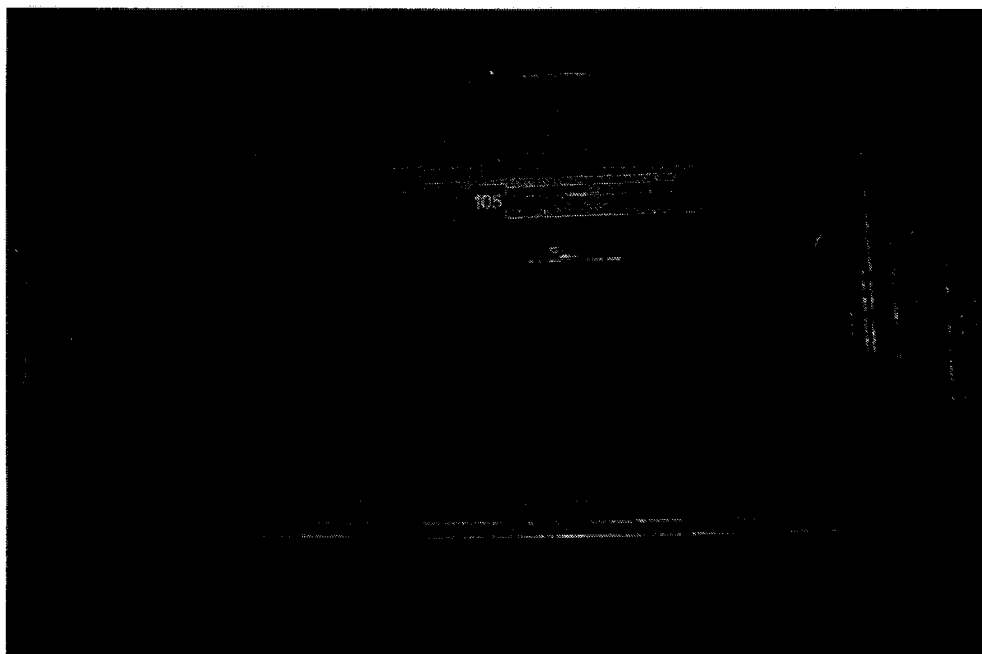
Tale immobile, è posto lungo in zona semicentrale, a ridosso del centro storico di Foligno, su grande complesso immobiliare degli anni 90 con numerose attività commerciali e di servizi, di forte passaggio, appare pertanto in posizione particolarmente favorevole.

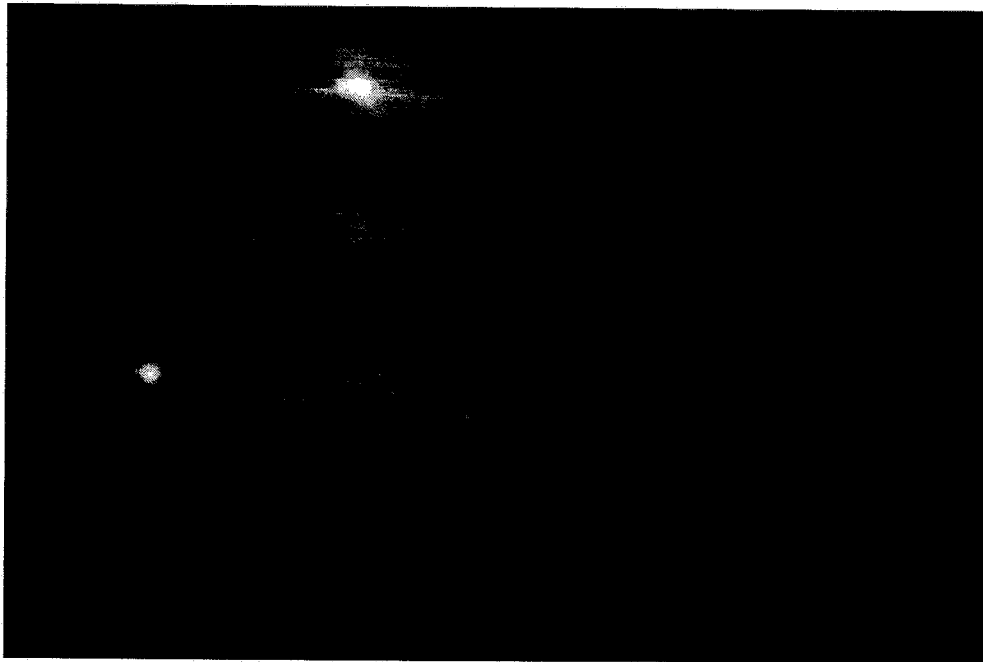




A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

La seconda unità immobiliare è rappresentata da un garage posto al secondo piano seminterrato del Blocco C, costituito da unico locale al grezzo, con pavimento industriale, tamponatura con blocchetti, porta basculante manuale. L'altezza è pari dapprima 2,54 ml, successivamente, la parte più distale rispetto all'ingresso si presenta ribassata con h pari a 1,62.





Entrambi gli immobili attualmente risultano utilizzati dal Debitore Esecutato.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite.

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*), come adottato dal Listino immobiliare della Camera di commercio della Regione Umbria venga 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;
- d) il coefficienti di ponderazione relativo al garage posto al II piano sottostrada, stante la destinazione e le finiture accertate si è considerato pari al 50%. per la porzione ad altezza adeguata e pari al 30% per la porzione ad altezza ribassata;



Tutto ciò premesso la consistenza si riepiloga nella tabella tecnica sottostante, precisando che stante le finalità dell'elaborato è ovviamente orientativa poiché presupporrebbe dei rilievi di dettaglio e restituzione grafica.

Tabella 1: Consistenze degli immobili pignorati

Descrizione	Scv (mq)
Studio medico	87,00
Garage	7,00
Totale (mq)	94,00

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

Verifiche urbanistiche:

A seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Foligno si è rilevato che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono stati rilasciati nel tempo numerosi titoli abilitativi, facenti parte tutti della **Pratica Edilizia n. 769/85 (Piano di recupero sull'area dell'ex pastificio Pambuffetti)**.

In primo luogo è **doveroso evidenziare** che gli immobili pignorati sono ricadenti all'interno di un complesso edilizio oggetto di recupero, abbastanza vetusto e molto articolato anche dal punto di vista progettuale ed amministrativo, tanto da essere oggetto di **numerosi titoli abilitativi** posti in fascicoli cartacei a volte **non completi e non sempre di esauriente verifica**.



Stante tale premessa, per quanto è stato possibile verificare, con i limiti sopra espressi, la cronologia degli atti è risultata la seguente, riferita in particolari ai Blocchi B e C a cui fanno parte gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia n. 164 del 17/04/1989**- per tale concessione nel fascicolo sono state riscontrati solo gli elaborati progettuali del II Seminterrato;
- **Concessione Edilizia n. 541 del 07/10/1989** - per tale concessione nel fascicolo sono state riscontrati solo gli elaborati progettuali;
- **Concessione Edilizia n. 393 del 29/06/1992** rilasciata dal Comune di Foligno- Settore Urbanistica Servizio edilizia, alla Società Programma Immobiliare SPA (c.f.: 01370020545) ed avente come oggetto la “... **II Variante alla concessione n. 541 del 07/10/1989 per la costruzione del fabbricato “B”**”
- **Concessione Edilizia n. 200 del 06/04/1993** rilasciata dal Comune di Foligno- Settore Urbanistica Servizio edilizia, alla Società Programma Immobiliare SPA (c.f.: 01370020545) ed avente come oggetto la costruzione di *per il completamento lavori agli edifici “B” e “C – Concessione n. 541 del 07/10/1989”...*
- **Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/1994** rilasciata dal Comune di Foligno- Settore Urbanistica Servizio edilizia, alla Società Programma Immobiliare SPA (c.f.: 01370020545) ed avente come oggetto la costruzione di “...*variante alla concessione n. 200 del 06/04/1993 per il completamento lavori agli edifici “B” e “C”...*”;
- **Permesso di abitabilità e di uso parziale del 08/06/1992** rilasciata dal Comune di Foligno- Settore Urbanistica (Pratica 769/85 prot. 12266/92 Permesso 118/92) **attestante l’abitabilità del garage posto al Blocco C** di cui la procedura esecutiva.



- **Certificato di agibilità parziale del 03/05/1995** rilasciata dal Comune di Foligno-Settore Urbanistica (Pratica 765/85 prot. 19899/94 Permesso 37/95) **attestante l'abitabilità dell'studio di cui la procedura esecutiva**, indicato come interno 284, studio posto al piano terzo;

(Allegato n. 9: Titoli abilitativi ed elaborati progettuali e Attestazioni di Agibilità/abitabilità).

Verifiche della regolarità urbanistica:

A seguito dell'accesso e dei rilievi effettuati si evince che l'attuale stato dei luoghi risulta conforme per quanto riguarda la destinazione e la consistenza, rispetto all'ultimo elaborato progettuale assentito e relativa agibilità parziale (**Vedi allegato n. 9**)

Tuttavia, la distribuzione interna degli spazi appare difforme in quanto sono state inserite tramezzature interne in cartongesso al fine di ottenere vari ambienti specifici per l'attività medica ivi praticata, invece che un unico locale con unico bagno assentito dalla Concessione sopra richiamata.

Tali difformità, in quanto rientranti in opere ammesse dagli attuali strumenti urbanistici risultano sanabili con apposito titolo abilitativo edilizio e relativo pagamento di sanzione amministrativa, con probabile aggiornamento del certificato di agibilità e della relativa documentazione correlata (impiantistica secondo le normative, verifica dei requisiti igienico sanitari di ogni vani , ivi compresa la regolarizzazione catastale).

Relativamente al garage (interno 105), si evidenzia invece la conformità sia nella consistenza, che nella destinazione e nella disposizione interna rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (**Vedi allegato n. 9**).



Verifica della regolarità catastale:

Relativamente all'unità immobiliare censita come sub. 76 si evidenzia che la planimetria catastale, presentata in data 04/12/1990 risulta difforme all'attuale stato dei luoghi per la presenza di tramezzatura interna in cartongesso riscontrata al momento del sopralluogo e non riportata nella planimetria catastale con relativa destinazione d'uso.

Vi è tuttavia conformità generale nella destinazione.

Anche in questo caso è necessaria presentazione di variazione catastale con pagamenti dei relativi diritti, sempre da presentarsi successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo.

Allo stato non appare opportuno la redazione di pratica catastale per la conformità della planimetria, poiché la stessa è legata all'esito della regolarizzazione urbanistica e quindi in quella sede, andrà aggiornata.

Relativamente al garage, posto al piano II Seminterrato, si evidenzia conformità dell'attuale stato dei luoghi alla planimetria catastale presentata in data 23/04/1991 con prot. 1980/91.

Aree comuni, aspetti condominiali e particolari note:

Dalle risposte e dalla documentazione fornite dall'attuale Amministratore di Condominio Avvocato ~~Carlo M. [redacted]~~ è possibile indicare la posizione condominiale degli immobili pignorati così riepilogabile:

1) Le due unità immobiliari appartengono al Supercondominio LE SCALE DI PORTA ROMANA ABC (STUDIO - identificato come UG/05 e GARAGE - identificato GA 104)

- sulla scorta del preventivo del 2018 al 31.12.2018 risulta un debito di euro 1.654,25 (€ 548,24 per il garage ed € 1.106,01 per l'ufficio) salvo conguaglio che scaturirà dal consuntivo 2018 non ancora chiuso. A tale importo dovranno



aggiungersi le ulteriori quote ordinarie scadute dal 01.01.19 fino ad oggi e pari a euro 279,75. **Il tutto per l'importo complessivo di euro 1.934,00.** La prossima rata trimestrale 2019 (ultima rata del 2019) pari a euro 93,25 avrà scadenza il prossimo 01.11.2019.

- **Le quote trimestrali ordinarie, ammontano a euro 93,25 a trimestre, di cui euro 54,36 per l'ufficio ed euro 38,89 per il garages.**
- I bilanci consuntivo 2018 e preventivo 2019 devono ancora essere approvati dall'assemblea.
- Per i lavori straordinari per la c.p.i. deliberati nel 2018, ad oggi, risulta un debito di euro 360,88.
- Nell'ultima assemblea sono stati deliberati ulteriori lavori per la certificazione prevenzione incendi del supercondominio ABC e per telecamere, che gravano a carico del sig. [REDACTED] per complessivi euro 266,94.
- quote millesimali pari a 0,1466 per lo STUDIO e 0,130 per il GARAGE.

2) Condominio LE SCALE DI PORTA ROMANA BLOCCO B: (STUDIO identificato come U.G./05):

- sulla scorta del preventivo del 2018 al 31.12.2018 risulta un debito di euro 1.823,28 salvo conguaglio che scaturirà dal consuntivo 2018 non ancora chiuso. A tale importo dovranno aggiungersi le ulteriori quote ordinarie scadute dal 01.01.19 fino ad oggi e pari a euro 1.225,23. **Il tutto per l'importo complessivo di euro 3.048,51.** La prossima rata trimestrale 2019 (ultima rata del 2019) pari a euro 408,41 avrà scadenza il prossimo 01.11.2019.
- Le quote trimestrali ordinarie, infatti, ammontano a € 408,41 a trimestre.



- I bilanci consuntivo 2018 e preventivo 2019 devono ancora essere approvati dall'assemblea.
- Per il fondo deliberato nel 2018, ad oggi, risulta un debito di euro 293,20.
- Sono altresì previsti dei lavori straordinari per regolarizzare le certificazioni di legge, che verranno deliberati nella prossima assemblea;
- quote millesimali pari a 0,1466.

3) Condominio LE SCALE DI PORTA ROMANA BLOCCO C: (GARAGE identificato GA 104):

- Sulla scorta del preventivo del 2019 per le quote ordinarie al 04.07.2019 risulta un debito di euro 280,29 e la prossima rata trimestrale 2019 , pari a euro 2,33, avrà scadenza il prossimo 01.11.2019.
- Per i lavori straordinari al tetto eseguiti nel 2018 risulta ad oggi un debito di euro 6,78.
- Nell'ultima assemblea ordinaria sono stati deliberati lavori per la certificazione prevenzione incendi dell'edificio C che devono ancora essere ripartiti e il cui importo deve ancora essere inviato ai condòmini.
- Le quote millesimali pari a 0,130.
- Le quote trimestrali ordinarie ammontano a € 2,33 a trimestre.

Per una maggiore chiarezza e per tutti gli altri dettagli si rimanda ai regolamenti di condominio allegati alla presente (**Allegato n. 10: Documentazione condominiale**).



5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare due immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati 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.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, acquisendo i dati pubblicati dall'OMI e dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia e delle offerte sul mercato della zona di appartenenza.



Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla SCV, come precedentemente determinata, secondo i criteri riportati nel listino immobiliare dell'Umbria, che prevede una ponderazione tra le varie porzioni immobiliari stante le loro caratteristiche di destinazione. 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.**

Prima di procedere al giudizio di stima si vogliono premettere alcune considerazioni di ordine generale e specifico.

Il trend di mercato degli immobili commerciali ha maggiormente risentito della crisi economica generale, tanto da registrare **una sensibile tendenza negativa, sia sul numero della transazioni che sui prezzi.**

Tale considerazione è emersa in maniera anche molto preponderante nel mercato di Foligno, laddove i prezzi riscontrati e le offerte sono risultati ancora bassi.

Di fatto, le attuali offerte riscontrate anche nel complesso residenziale "Le scale di Porta Romana" sono risultati basse, poiché il complesso nato negli anni 90 ha perso nel corso degli anni, per varie problematiche sorte a livello condominiale, la sua appetibilità commerciale e contestualmente i prezzi riscontrati sono risultati abbastanza contenuti.

Tuttavia, il quadro estimativo, riscontrato dallo scrivete può essere così riassunto:

A) CCIAA – Comune di Foligno- Listino Immobiliare 1° Trimestre 2019, range relativo alla tipologia immobiliare ad uso Ufficio posti in semiperiferia:

€ 900,00 - € 1.600,00/mq



B) Banca Dati OMI 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

C) 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;

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

Relativamente alle offerte pubblicate sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, di seguito indicate come punti F), G) e H), 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%.



F) 1^a Offerta – Ufficio al secondo piano nel centro commerciale le Scale di Porta Romana, di 60 mq in buono stato:

Richiesta “normalizzata”: € 45.000,00

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

G) 2^a Offerta – Ufficio in vendita in zona centralissima a Foligno, Zona Porta Romana, posto al primo piano, in buono stato, di 110 mq:

Richiesta “normalizzata”: € 124.200,00

Valore unitario “normalizzato” è risultato pari a circa € 1.130,00/mq

H) 3^a Offerta – Ufficio in vendita nel centro storico, in palazzo Signorile posto al piano primo, in ottimo stato, di 50 mq

Richiesta “normalizzata”: € 67.500,00

Valore unitario “normalizzato” è risultato pari a circa € 1.350,00/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 nella media dei dati rilevati e normalizzati è risultato pari a circa € 1.100,00 al mq.

All'interno di questa scala di valori, l'immobile, oggetto di pignoramento ha peculiarità da considerare, ai fini di un oggettivo 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) inserito in un comparto con diversificate attività commerciali limitrofe e buona accessibilità;
- 2) presenza di un garage quale locale accessorio pertinenziale all'unità immobiliare principale.

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

- 1) presenza di elevate spese condominiali, anche in considerazione che l'impianto di condizionamento aria e di riscaldamento risulta condominiale e centralizzato;
- 2) l'immobile adibito a studio, per essere regolarizzato, necessita di opere edili di messa in ripristino nell'eventualità di un utilizzo open space, o eventuale pratica edilizia e conseguente accatastamento per conformare la diversa distribuzione interna degli spazi.

In ogni caso vi sono costi economici che vanno detratti.

- 3) Spese condominiali debitorie dell'ultimo biennio che incidono sul valore.

Ponderando gli elementi sopra richiamati, si ritiene che l'immobile possa collocarsi sulla fascia media – bassa del range indicato, il cui valore finale risulta pertanto, pari **ad € 1.000,00/mq arr.**

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

Tabella 2: Valutazione degli immobili pignorati

Descrizione	Scv (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Studio	87,00	1.000,00	87.000,00
Garage	7,00	1.000,00	7.000,00
Totale		94,00	94.000,00



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 € 94.000,00.

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, si considera nella misura minimale del 10% stante le buone caratteristiche di appetibilità commerciale del bene pignorato.

Laddove si ritenesse di applicarlo il valore del bene pignorato risulterà pari ad € 85.000,00 arr.

7) FORMAZIONE DEL LOTTO:

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate, ciò perché il garage può a pieno titolo considerarsi bene accessorio alla porzione immobiliare principale rappresentata dalla studio medico, risultando infatti, complementare per funzionalità e accrescendone l'appetibilità ed il valore, anche in ragione della loro vicinanza e dell'attuale utilizzo.

Si procede quindi alla formazione di un UNICO LOTTO da destinare alla vendita giudiziaria, rappresentato da studio medico e garage pertinenziale.

8) CONSIDERAZIONI FINALE 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 riepilogano di seguito alcuni aspetti che **possono costituire elementi di interferenza con la regolare vendita ed il relativo decreto di trasferimento:**

Tali aspetti riguardano essenzialmente la non perfetta conformità urbanistica e catastale.



Per il mantenimento dell'attuale stato dei luoghi, cioè con una disposizione interna a vani anziché un unico locale dotato di servizio igienico, necessita una pratica edilizia in sanatoria e conseguente accatastamento, con probabile richiesta di nuova agibilità.

In alternativa, rimane la messa in ripristino, previa eliminazione della tramezzatura interna in cartongesso.

Allo stato, come già illustrato, non è possibile redigere una pratica catastale poiché dovrà seguire le risultanze di quella urbanistica.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia lì, 09/07/2019

Allegati n. 10 e

servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

