

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

INTESA SANPAOLO S.P.A. -

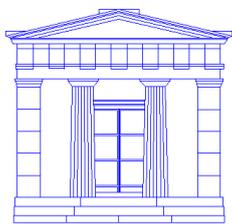
—

E

R.G.E. n. 170/2015 - G.E.I. Dott. Simone Salcerini

PERIZIA DI STIMA





MASSIMILIANO GALLI

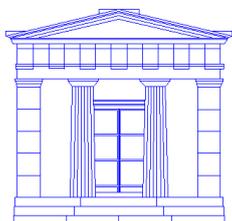
- Geometra -

PREMESSO

Il giorno 05 maggio 2016, io sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini, ho prestato il giuramento per accettare l'incarico di esperto, al fine di redigere la perizia di stima dei beni di cui all'esecuzione immobiliare in epigrafe. Prendendo atto dei quesiti indicati nel decreto di nomina in data 04.02.2016, allegato al presente documento (all. 1), dopo un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo del Tribunale, nel rispondere a quanto elencato nei predetti quesiti, ho iniziato come di seguito elencato, le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- in data 17 maggio 2016, ho provveduto ad inviare comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati, contenente la data di inizio operazioni peritali, per il giorno 14 giugno 2016 alle ore 9.30, con accesso agli immobili oggetto di stima. Al Legale della parte procedente, Avv. Giulia Migliorini tale comunicazione è stata inviata per P.E.C. sempre in data 17 maggio 2016. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate (all. 2);
- in data 14 giugno 2016, all'ora stabilita, le operazioni peritali sui luoghi sono iniziate con l'accesso all'immobile, e conseguentemente sono state effettuate le dovute misurazioni, una accurata documentazione fotografica e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza delle unità immobiliari, (verbale all. 3);
- in data 09 agosto 2016, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, ho ritirato la copia dell'atto di provenienza dei beni, a rogito Notaio Dott. Antonino Privitera in data 22 ottobre 1999, (all. 5);
- in data 23 agosto 2016, ho provveduto ad inoltrare al Comune di Spoleto la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici per il reperimento della documentazione urbanistica esistente (all.4);



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- in data 26 settembre 2016, ho ritirato presso il Comune di Spoleto, la documentazione urbanistica esistente per i beni oggetto di stima (all. 4);
- in più fasi, ho effettuato:
 - a) le visure ipo-catastali dei beni;
 - b) ulteriori sopralluoghi sulle unità immobiliari;
 - c) più incontri presso il Comune di Spoleto per l'acquisizione della documentazione urbanistica;

il tutto al fine di rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento incarico;

P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi, da un esame approfondito della documentazione in mio possesso, espongo come di seguito il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Spoleto - , zona residenziale, e consistono in:

- appartamento con corte esterna esclusiva, materializzata quasi nella totalità come lastrico solare, costituente una porzione di edificio abitativo al piano terra, con accessori destinati a garage e cantina al piano primo sottostrada;

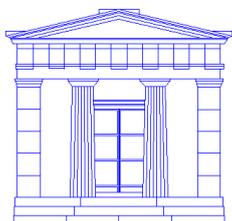
PROPRIETA' :

- , nato a il , c.f. , piena proprietà per 1/3;
- , nato a il , c.f. , piena proprietà per 1/3;
- , nata a il , c.f. , piena proprietà per 1/3;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di Spoleto:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.Cat.
186	229	2	A/2	4	vani 6	€. 619,75



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

186	229	14	C/6	3	Mq. 39	€. 70,50
-----	-----	----	-----	---	--------	----------

Da un'indagine approfondita sui diritti indivisi riguardanti le unità immobiliari oggetto di stima, attraverso la visione dell'atto a Rogito Notaio Dott. Carlo Angelini Rota in data 03.05.1982, rep. 48302, registrato a Spoleto il 24.05.1982 al n. 964/197, (atto con il quale i dante causa degli esecutati hanno acquistato la proprietà), ho potuto accertare che la vendita fu effettuata con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, accessioni e pertinenze, con le servitù e gli oneri relativi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti in comunione, in particolare oltre a quelli di legge, erano compresi nella vendita:

- diritti pari ad $1/6$ per ciascuna porzione immobiliare venduta, sopra vano deposito cisterna del gas, sulle scale esterne e terreno da destinarsi a giardino, rispettivamente di mq. 10 e mq. 40, riportati al N.C.T. al foglio n. 186 particelle 363 e 359, nonché sui lastrici solari;
- diritti indivisi pari ad $1/7$ sulle rampe di accesso alle autorimesse, individuate al N.C.T. al foglio n. 186 particella 358.

Confinanti: parti e spazi comuni, Via pubblica, proprietà ,
proprietà , salvo altri.

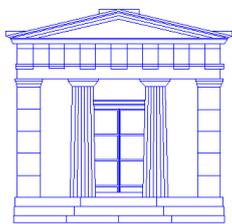
Vengono allegate (all. 6) le visure relative ai beni oggetto di stima, le planimetrie catastali del N.C.E.U. e l'estratto di mappa del N.C.T..

DESCRIZIONE DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEI BENI

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, la descrizione dei beni è la seguente:

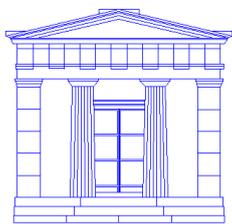
- appartamento con corte esterna esclusiva, materializzata quasi nella totalità come lastrico solare, costituente una porzione di edificio abitativo al piano terra, con accessori destinati a garage e cantina al piano primo



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

sottostrada, in Spoleto - Via del Carpentiere n. 1. L'unità immobiliare abitativa è composta da una cucina, zona pranzo/soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno studio, un disimpegno oltre alla corte esclusiva esterna pavimentata, che costituisce il lastrico solare di una porzione del piano primo sottostrada. Al piano primo sottostrada è ubicata la cantina in adiacenza al corridoio condominiale servito dalla scala interna dell'edificio. L'accesso a detta unità immobiliare avviene attraverso l'ingresso condominiale. L'edificio, di cui l'appartamento è una porzione del piano terra, ha una tipologia plurifamiliare su tre livelli fuori terra e uno interrato. Esternamente le pareti dell'edificio sono tutte intonacate e tinteggiate creando un gradevole impatto visivo architettonico. La struttura verticale è in conglomerato cementizio armato, con tamponatura in laterizio, la struttura orizzontale è in latero-cemento. La posizione dello stabile è buona, edificato in un lotto di terreno che costituisce angolo tra due vie pubbliche, con la visuale di un lato completamente aperta su aree non edificate e un verde attrezzato a servizio della frazione ove è ubicato lo stabile. Entrando nel dettaglio della descrizione dell'appartamento oggetto di stima, le finiture interne sono di buona qualità, con pavimenti e rivestimenti in monocottura/ceramica. Sulle aperture esterne troviamo gli infissi in legno con vetro-camera, ed esternamente sono applicate serrande avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è efficiente e funzionante ed è costituito da punti radianti in ferro alimentati con caldaia a gas/metano, sprovvisto delle certificazioni di conformità. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e anch'esso è sprovvisto del certificato di conformità, ma è installato il salvavita che in edifici similari ed edificati nella stessa epoca (anni "80"), né costituisce la messa a norma. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Nella zona pranzo/soggiorno è presente un camino. Esternamente la corte (lastrico solare) è pavimentata con gres porcellanato. Il tutto è completamente circoscritto con recinzione e in alcune zone della stessa è schermata con siepe. L'altra unità immobiliare, al piano primo sottostrada, è costituita da un garage con accesso dalla rampa a dalla



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

corsia condominiale oltre ad essere servito internamente, anche dalla scala condominiale attraverso un disimpegno. La pavimentazione è in cemento al quarzo e presenta un areazione naturale attraverso finestre a "bocca di lupo". Per quanto riguarda le superfici delle unità immobiliare si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un rilievo planimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia, una documentazione fotografica dei beni, (all. 8).

ASPETTI CONDOMINIALI

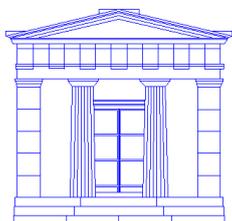
Dalle informazioni assunte, e da quanto dichiarato dagli esecutati, non vi è il calcolo delle quote millesimali delle proprietà per la ripartizioni delle spese condominiali. Poiché per il numero delle unità immobiliari abitative presenti nell'edificio non vi è l'obbligo della costituzione di un regolare condominio come figura giuridica, i comproprietari si dividono qualsiasi spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione, sulla base della quota di proprietà comune indivisa.

CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto concerne la conformità urbanistica, l'edificio di cui le unità immobiliari degli esecutati sono parte, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- in data **30 aprile 1979**, è stata rilasciata la **concessione edilizia n. 1634**, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, edificio dove insistono le unità immobiliari oggetto di stima;
- in data **04 dicembre 1981**, è stata rilasciata la **concessione edilizia in variante n. 14137**, al titolo abilitativo sopraindicato.

Successivamente all'ultimo titolo abilitativo, risultano eseguite opere sulle unità immobiliari degli esecutati, che avrebbero necessitato la richiesta di un titolo abilitativo. Rispetto alle planimetrie risultanti nelle concessioni edilizie, l'esistente evidenza delle piccole differenze sulle aperture esterne e nella distribuzione interna che incidono sulla regolarità urbanistica. Al di là della diversa distribuzione interna che evidenzia



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

spostamenti sulle aperture, il titolo abilitativo andrebbe chiesto per regolarizzare lo spostamento della finestra della cucina. Infatti, nella documentazione agli atti del Comune di Spoleto, risulta una richiesta di documentazione, prot. 27114 del 31.08.1989, da parte del Comune al sig. Sabbatucci Renzo (soggetto costruttore dell'edificio), per integrare la richiesta del certificato di agibilità presentata in data 12.12.1988, alla quale il sig. Sabbatucci non ha dato seguito, proprio perché oltre alla finestra dell'appartamento in esame, l'edificio presenta altre aperture in posizioni diverse rispetto a quelle dichiarate negli elaborati grafici dei titoli abilitativi. Pertanto attualmente non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Valutando sia lo stato di fatto degli immobili che la documentazione urbanistica sopraccitata, anche alla luce delle considerazioni espresse, **non si può dichiarare la conformità urbanistica**. L'onere economico per una sanatoria, essenziale per il futuro trasferimento degli immobili comprensivo delle spese, risulta essere di €. 3.500,00, importo che verrà detratto dal valore finale.

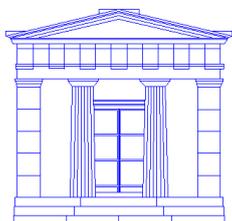
Tutti i titoli abilitativi urbanistici indicati, ivi compresa l'integrazione della richiesta del certificato di agibilità, vengono allegati alla presente perizia (all. 4).

CONFORMITA' CATASTALE

Come evidenziato nel paragrafo precedente della "conformità urbanistica", dalla visione degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo abilitativo nonché da quanto è emerso in sede di sopralluogo sulle unità immobiliari oggetto di stima, si può dichiarare che le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del Territorio della Provincia di Perugia, non sono conformi allo stato di fatto dell'unità stesse. A seguito della sanatoria urbanistica, sempre prima del futuro trasferimento dei beni, andrebbe effettuata la variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie che, tra onorari e spese, avrebbe un impegno economico di €. 800,00, importo che verrà detratto dal valore finale.

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL' IMMOBILE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni, pignoramenti, relative alla proprietà dell'esecutato, nel ventennio, per facile lettura, vengono



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

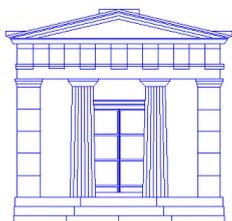
sinteticamente (omettendo i dati anagrafici dei soggetti dante causa degli esecutati e degli stessi) di seguito descritte, e sono la risultanza di quanto elencato nella certificazione "ipocatastale storico-ventennale", presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare, e da una visura effettuata in data 09.08.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 1302 del 01.06.1982, dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Angelini Rota, in data 03.05.1982, rep. 48302/7214, a favore dei sig.ri e (dante causa degli esecutati), contro i sig.ri e ;
- trascrizione reg. part. n. 2830 del 30.10.1999, dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonino Privitera, in data 22.10.1999, rep. 19961/9861, a favore degli esecutati e contro e ;
- trascrizione reg. Part. 327 del 28.01.2011, del verbale pignoramento immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, rep. 299 del 30.12.2010, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., contro e per un importo di €. 65.370,47;
- trascrizione reg. Part. 2695 del 09.09.2015, del verbale pignoramento immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, rep. 849 del 10.07.2015, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., contro e per un importo di €. 54.656,21;

ISCRIZIONI:

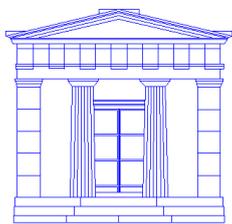
- iscrizione reg. part. 79 del 27.01.1999, dell'atto di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo da parte del Tribunale di Spoleto in data 12.05.1998, rep. 143, a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a., contro (per tale iscrizione, nella relazione notarile viene specificato che al momento dell'iscrizione sugli immobili oggetto della presente perizia, gli stessi erano già alienati a favore dei



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- dante causa degli esecutati), per Lire 270.000.000 di cui Lire 135.812.354 per sorte, (l'ipoteca grava anche su altri immobili della sig.ra);
- iscrizione reg. part. 890 del 30.10.1999, per ipoteca volontaria per concessione mutuo, con rogito Notaio Dott. Antonino Privitera, in data 22.10.1999, rep. 19962, a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.a., contro , per Lire 384.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 192.000.000;
 - iscrizione reg. part. 1195 del 29.10.2004, per ipoteca legale, a favore di SO.RI.T. S.p.a. per riscossione tributi, in data 11.10.2004 rep. 26990, contro , sui diritti pari ad 1/3 dei beni oggetto di esecuzione, per un importo di €. 15.674,74 di cui €. 7.837,37 per sorte;
 - iscrizione reg. part. 545 del 30.04.2008, per ipoteca legale, a favore di Equitalia Perugia S.p.a. per riscossione tributi, in data 18.04.2008 rep. 55829, contro , sui diritti pari ad 1/3 dei beni oggetto di esecuzione oltre diritti su altri beni immobili non interessati dalla presente perizia, per un importo di €. 16.204,76 di cui €. 8.102,38 per la sorte;
 - iscrizione reg. part. 950 del 02.09.2009, per ipoteca legale, a favore di Equitalia Perugia S.p.a. per riscossione tributi, in data 28.08.2009 rep. 61988, contro , sui diritti pari ad 1/3 dei beni oggetto di esecuzione oltre diritti su altri beni immobili non interessati dalla presente perizia, per un importo di €. 43.266,64 di cui €. 21.633,32 per sorte;
 - iscrizione reg. part. 524 del 22.11.2012, per ipoteca legale, a favore di Equitalia Centro S.p.a. per riscossione tributi, in data 19.11.2012 rep. 305/8012, contro , sui diritti pari ad 1/3 dei beni oggetto di esecuzione oltre diritti su altri beni immobili non interessati dalla presente perizia, per un importo di €. 93.853,64 di cui €. 46.926,82 per sorte;
 - iscrizione reg. part. 27 del 21.01.2013, per ipoteca legale, a favore di Equitalia Centro S.p.a. per riscossione tributi, in data 14.01.2013 rep. 378/8013, contro , sui diritti pari ad 1/3 dei beni oggetto di esecuzione oltre diritti su altri beni immobili non interessati dalla presente perizia, per un importo di €. 96.770,20 di cui €. 48.385,10 per sorte.



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Si allega (all. 9), la visure del 09.08.2016, con l'elenco sintetico delle formalità solo degli esegutati, mentre il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 15.10.2015, è allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Come è emerso dal sopralluogo accesso immobili, e come da dichiarazione sottoscritta nel verbale di sopralluogo (all. 3) dal sig. , l'abitazione è occupata dallo stesso e dalla sua famiglia. Al momento della sottoscrizione della dichiarazione, non sono in corso e non risultano trascritte convenzioni matrimoniali pregiudizievoli.

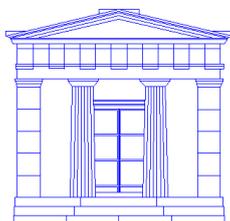
CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché i beni, dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni, o in altre zone semiperiferiche del Comune di Spoleto;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove sono ubicati i beni;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Spoleto;
- indagine effettuata attraverso il Borsino Immobiliare;

valori medi generici che fanno riferimento all' annualità del 2015, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Appartamento abitativo con garage e cantina:** si è tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, della distribuzione interna e della luminosità



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

edificio abitativo al piano terra, con accessori destinati a garage e cantina al piano primo sottostrada;

PROPRIETA' :

- , nato a il , c.f.
, piena proprietà per 1/3;
- , nato a il , c.f.
, piena proprietà per 1/3;
- , nata a il , c.f.
, piena proprietà per 1/3;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di Spoleto:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.Cat.
186	229	2	A/2	4	vani 6	€. 619,75
186	229	14	C/6	3	Mq. 39	€. 70,50

Sono compresi nei suddetti beni anche le seguenti porzioni condominiali indivise:

- diritti pari ad 1/6 sopra vano deposito cisterna del gas, sulle scale esterne e terreno da destinarsi a giardino, rispettivamente di mq. 10 e mq. 40, riportati al N.C.T. al foglio n. 186 particelle 363 e 359, nonché sui lastrici solari condominiali;
- diritti indivisi pari ad 1/7 sulle rampe di accesso alle autorimesse, individuate al N.C.T. al foglio n. 186 particella 358.

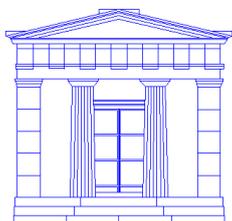
Confinanti: parti e spazi comuni, Via pubblica, proprietà ,
proprietà , salvo altri.

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e individuate graficamente nell'allegato 7, sono:

- a) Abitazione mq. 123,00;
- b) Garage e cantina mq. 54,00;
- c) Lastrico solare mq. 118,00.

DETERMINAZIONE VALORE:

- a) mq. 123,00 x €. 950,00= €. 116.850,00=



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

b) mq.	54,00	x €.	475,00=	€.	25.650,00=
c) mq.	118,00	x €.	190,00=	<u>€.</u>	<u>22.420,00=</u>
Somma			€.	164.920,00=

A dedurre le spese per la sanatoria urbanistica (€. 3.500,00) e regolarizzazione catastale (€. 800,00):

€. 164.920,00 - €. 3.500,00 - €. 800,00 = €. 160.620,00

VALORE FINALE arr.to per difetto €. 160.600,00=.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni degli esecutati, come sopra calcolato, in €. 160.600,00=.

Diconsi (**centosessantamilaseicentoeuro/00**).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoletto, 27 ottobre 2016.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

ALLEGATI:

- decreto di nomina dell'esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandate e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso all'immobile (all. 3);
- documentazione urbanistica (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto(all. 5);
- visure e planimetrie catastali (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7, file in pdf esterno all'elaborato peritale);
- documentazione fotografica (all. 8)
- elenco sintetico delle formalità (all. 9).