

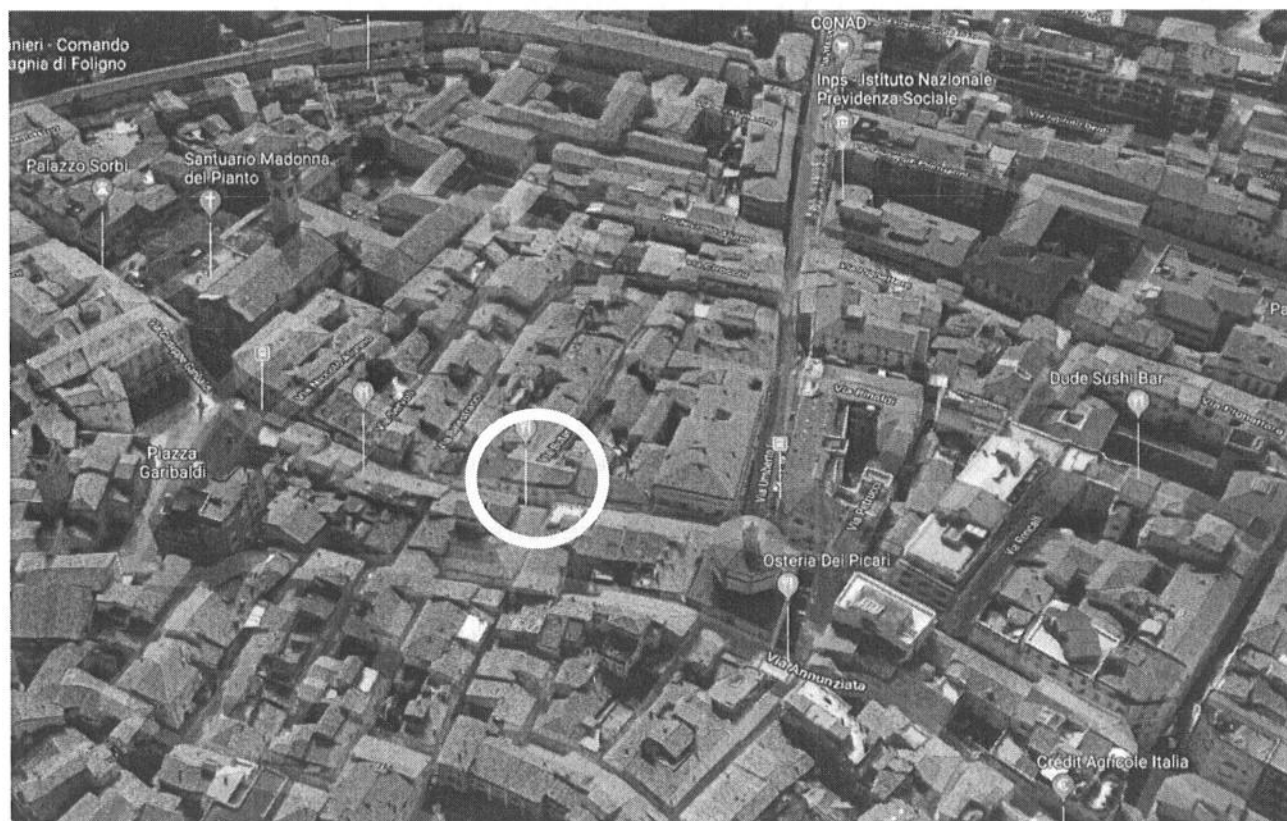
MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

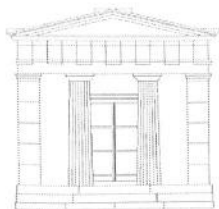
- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE -

R.G.E. n.

PERIZIA DI STIMA



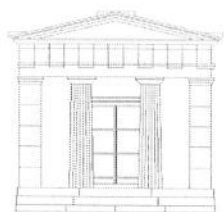


MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

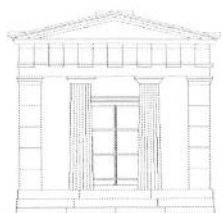
PREMESSO

Il giorno 27 settembre 2018, il sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, ha prestato giuramento assumendo l'incarico di esperto per la redazione della perizia di stima di cui l'esecuzione immobiliare in epigrafe, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina dell'esperto (1) che non vengono elencati per non rendere la presente stima più corposa di quanto risulta essere nella sostanza, dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



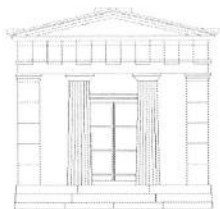
esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Foligno - Via Garibaldi n. 64 e Butaroni n. 5, nel Centro storico della Città, e consiste in:

- locali destinati a negozio con annessi servizi, al piano terra di un edificio, avente accesso plurimo sia da Via Garibaldi che da Via Butaroni;

PROPRIETA' :



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
203	84	12	C/1	9	mq. 207	€. 4.447,31

Confinanti: Via Garibaldi, Via Butaroni, Fondazione Opera Pia Luigi Bartocci, Muzzi Andrea, salvo altri.

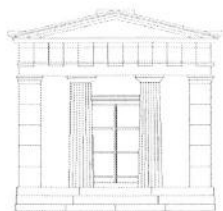
Viene allegata (all. 6) la visura e la planimetria catastale esistenti in atti, che evidenziano le anomalie trattate nel successivo capitolo della conformità catastale.

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

DESCRIZIONE DEI BENI.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, il bene consiste in:

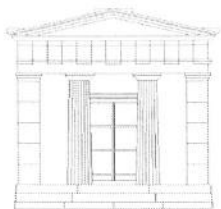
- unità immobiliare ubicata in una porzione del piano terra di un edificio sito nel centro storico della città di Foligno, destinata a negozio ed attività commerciali in genere (ultimo utilizzo come ristorante), con accesso plurimo da due vie pubbliche (Via Garibaldi - Via Butaroni), composta da ampi locali, oltre a due servizi e un bagno per disabili. Nei locali, attualmente troviamo l'area di ristorazione, una cucina e un deposito/magazzino. Lo stabile dove insiste il bene, si sviluppa su più piani con appartamenti abitativi. E' di vecchia costruzione ma ristrutturato di recente a seguito dei danni causati dal sisma del 1997. La struttura verticale è muratura ordinaria, mentre quella orizzontale parte in ferro e parte in legno. I prospetti esposti sulle Vie Pubbliche, sono parte intonacati e tinteggiati e parte con paramenti a vista, gli altri lati sono contigui con gli edifici che compongono l'agglomerato edilizio. La posizione rispetto al centro storico è centrale, con molti locali in esercizio, similari a quello in esame. Poiché nelle immediate vicinanze vi è Piazza della Repubblica, Corso Cavour



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

(area pedonale molto frequentata), il bene né trae molti benefici ai fini dell'utilizzo con varie attività che si potrebbero esercitare all'interno, compatibilmente con la sua destinazione d'uso. Nel merito dell'unità oggetto di stima, la stessa si presenta in buone condizioni per quanto concerne le finiture interne, ma in pessimo stato di conservazione e manutenzione per il mancato utilizzo da qualche anno. All'interno troviamo i pavimenti con pietra di travertino o similari, le pareti tinteggiate e in parte ricoperte con lastre in cartongesso (tinteggiate) per la creazione di nicchie espositive di arredamento interno. Gli infissi sono in ferro con ampie vetrate che si affacciano sulle Vie Pubbliche. L'ingresso principale viene individuato da via Garibaldi, vista la particolare configurazione dell'infisso installato. Le pareti della cucina, fino ad un'altezza di circa ml. 2.00, sono state rivestite con pannelli in legno. Alcuni ambienti presentano i soffitti a volta, tipici di spazi interni similari, presenti negli edifici dei centri storici. Viste le ampie vetrate, i locali principali dove avveniva la ristorazione sono molto luminosi, la cucina e il locale magazzino/deposito, così come i bagni, sono privi di aperture verso l'esterno, sia per l'aerazione che per la luminosità. In una porzione di locale avente un ulteriore accesso da via Butaroni, è stato ricavato un soppalco accessibile attraverso una botola, di altezza pari a ml. 1.55. L'impianto elettrico non è funzionante per mancanza di energia e probabilmente anche per assenza di elementi essenziali nei quadri elettrici o nei corpi illuminanti. Per quanto riguarda il riscaldamento, l'impianto è principalmente con elementi ad aria "split" che fungono anche da condizionamento. Naturalmente anche tale impianto non è funzionante per gli stessi concetti espressi nella descrizione di quello elettrico. Non è possibile acquisire la certificazione di conformità degli impianti se esistente, ma da un esame a vista al momento del sopralluogo, con modesti interventi, potrebbero ottenere la predetta certificazione. Al di là del pessimo stato di conservazione per il mancato utilizzo da tempo, nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni dal punto di vista strutturale e nelle finiture.



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

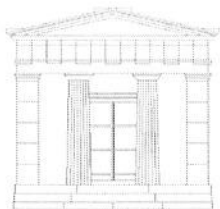
Nelle planimetrie dei locali di cui allegato 7 del presente elaborato, è evidenziata con colore celeste, una porzione denominata 1, che è stata rilevata con le misurazioni eseguite nei vari sopralluoghi. In tale porzione, dove sono allocati un ulteriore bagno e un ripostiglio, si accede solo dal locale cucina, ma la proprietà non è certa in quanto, non risulta sulla planimetria allegata all'atto di provenienza dell'unità immobiliare (inserita sempre nell'all. 7), nella planimetria catastale presente nella banca dati del catasto urbano (all. 6) e neanche nelle planimetrie allegate ai vari titoli abilitativi (all. 4) che hanno interessato il bene oggetto di stima. Sembra possa essere uno spazio chiuso "intercapedine", tra i muri portanti di un edificio e l'altro, probabilmente lasciata in epoca remota al momento della loro costruzione.

Se così fosse anche se collegato alla cucina e di utilizzo dell'unità immobiliare, potrebbe essere parte delle zone condominiali. Nella successiva valutazione, tale porzione non verrà presa in considerazione.

Per quanto riguarda le superfici delle unità immobiliari si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica dei beni, (all. 8).

ASPETTI CONDOMINIALI.

L'unità immobiliare è parte di un edificio con altri appartamenti distribuiti nei vari piani. Come detto nel capitolo della "cronologia delle operazioni svolte" (parte iniziale del presente elaborato peritale), è stata contattata l'amministratrice del condominio che ha fornito i millesimi di proprietà pari a 199,75 attribuiti all'unità immobiliare, e il debito complessivo dell'esecutato nei confronti del condominio che, al 31.12.2018 ammonta ad €. 6.561,94. A tale importo vanno aggiunte le quote condominiali scadute e non pagate da gennaio a settembre dell'anno in corso. Poiché il debito nell'esercizio dell'anno 2019 non è stato quantizzato e quindi non comunicato dalla
..., l'importo che verrà detratto dal valore finale



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

dell'immobile, sarà solo quello certo che è stato comunicato (all. 11).

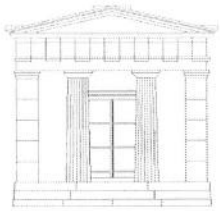
CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", si precisa che l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte, è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967. Dalla complessa ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno, sono emersi i sottoelencati titoli abilitativi che hanno autorizzato l'esecuzione di opere sia interne che esterne:

- Concessione Edilizia n. 609 del 01 agosto 1978, con la quale sono stati autorizzati i lavori di intonacatura e tinteggiatura esterna delle facciate dell'edificio di cui l'unità immobiliare è parte;
- Concessione Edilizia n. 207 del 04 settembre 1982, con la quale è stata autorizzata la ristrutturazione interna di un negozio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2952 del 18 ottobre 1996, ai sensi della legge 47 del 1985 (condono edilizio), per opere interne ed esterne al fabbricato ed ai negozi, tra le quali il soppalco nel locale negozio;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 27010 del 13 agosto 1998 per la riparazione del danno ed il miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 26 settembre 1997 e successivi, ai sensi dell'ordinanza del Commissario delegato n. 61/97, di cui alla concessione contributiva n. 290 del 17 febbraio 1999, edificio n. 558;
- Concessione n. 170 del 14 marzo 2002, che costituisce variante alla concessione contributiva n. 290 del 17 febbraio 1999, e accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per opere eseguite senza titolo.

Come detto gli ultimi interventi sono stati realizzati con i contributi del sisma 1997, pertanto dalle verifiche fatte la pratica è stata completamente liquidata e chiusa.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, confrontati con lo stato di fatto documentato dal rilievo sul posto e rappresentato nell'allegato 7 dell'elaborato peritale, si evincono modeste difformità sulla distribuzione interna, che possono essere sanate con la richiesta di un apposito titolo abilitativo ai sensi della L.R. 1 del 2015 e relativo regolamento. Con l'occasione può essere richiesto anche il



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

certificato di agibilità, previa la redazione di documentazione specifica come la certificazione di conformità di tutti gli impianti, che attualmente non è stato reperito dall'accesso agli atti presso il Comune.

A seguito di ciò, NON PUO' ESSERE DICHIARATA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

L'impegno economico per la redazione della sanatoria e per il rilascio dell'agibilità, comprensivo delle spese e dell'onorario professionale al netto degli oneri fiscali, può essere quantificato in €. 4.650,00, importo che verrà detratto dal valore stimato del bene. Tale operazione è necessaria per un corretto trasferimento della proprietà.

Tutta la documentazione urbanistica sopracitata, costituisce l'allegato (all. 4) della presente perizia.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza della planimetria catastale (all. 6). La planimetria dell'unità immobiliare, *non è corrispondente allo stato di fatto*, per le seguenti motivazioni:

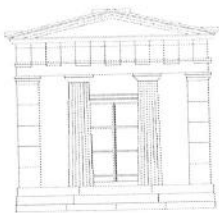
- mancata rappresentazione dell'attuale distribuzione interna;
- mancata rappresentazione del soppalco nella porzione di un locale.

A seguito di ciò, NON PUO' ESSERE DICHIARATA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Prima del trasferimento di proprietà, al fine di dichiarare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, è essenziale effettuare la denuncia di variazione con procedura "docfa", conseguente all'operazioni da effettuare per la regolarità urbanistica.

L'importo per effettuare le rettifiche forfettariamente può essere indicato in €. 1.900,00, comprensivo di onorari e spese, importo che verrà detratto dal valore finale dei beni determinato nel successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato".

Inoltre la visura catastale riporta il nominativo del dante causa dell'esecutato (Properzi Giampaolo, padre defunto) in quanto non risulta effettuata la dichiarazione di successione e la



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

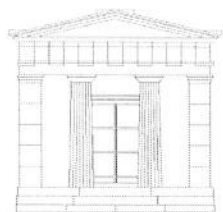
conseguente domanda di voltura a nome di ~: le.
Per dare un regolare seguito alle trascrizioni e alla storia catastale, anche questa operazione deve essere eseguita. Tale argomento con le relative spese, andrà affrontato nel successivo capitolo delle trascrizioni.

Infine si sono riscontrate anche delle divergenze nella configurazione della particella 84 sui fogli catastali, tra la mappa del catasto terreni e quella del catasto urbano. Nell'allegato 7, vengono allegate le due mappe con evidenziata la divergenza, dovuta al mancato allineamento delle mappe da parte l'ufficio preposto. Quest'ultima anomalia, se tale la si vuol chiamare, non influisce sul regolare trasferimento del bene, in quanto l'edificio dove insiste l'unità immobiliare, da sempre è stata identificata con la particella 84 come indicata nella mappa del catasto urbano.

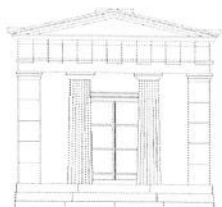
TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni e pignoramenti, relativi al bene oggetto di stima a partire dalla data di acquisto del bene oltre il ventennio, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza delle visure effettuate in data 04.01.2019-03.09.2019-21.10.2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, che sono indicati nelle rispettive note.

TRASCRIZIONI:



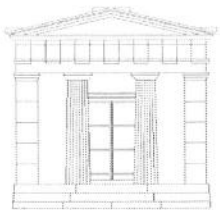
MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto concerne lo stato occupazionale, il bene oggetto di stima è libero, sotto la custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Da ispezioni effettuate, sui beni pignorati non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

da Il negozio risulta bene personale come indicato nell'atto di provenienza (divisione) A sua volta, anche per padre, proprio Inoltre è stato acquisito il certificato anagrafico al Comune risulta celibe, (att. 12,).

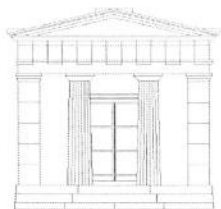
CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il bene dovrà essere posto 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 è ubicato il bene;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove è ubicato il bene;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Foligno;
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Borse Immobiliari Italiane;

valori medi generici che fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2019, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Unità immobiliare per attività commerciali (negozio, ristorazione ecc.):** si è tenuto conto dell'ubicazione e della zona del Centro Storico ove è allocato l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua configurazione intesa come distribuzione interna sviluppata in un unico piano terra, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelli enunciati per l'immobile in esame. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e descritte



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile prezzo di mercato finale. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore è il metro quadrato di superficie lorda considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30, a partire dall'interno verso l'esterno. La superficie di tutti i locali viene valutata con lo stesso parametro al metro quadrato, in quanto, al di là della diversa luminosità (ininfluente per le caratteristiche dell'immobile) di ogni locale, tutti nell'insieme contribuiscono in maniera omogenea a produrre l'intera redditività dell'unità immobiliare. Pertanto, sono stati determinati i seguenti valori unitari al metro quadrato, come segue:

- a) per tutta la superficie commerciale al piano terra, il valore al metro quadrato scelto è €. 2.100,00;
- b) per il piccolo soppalco, considerando la modesta altezza, il valore al metro quadrato scelto è di €. 315,00, circa il 15% del valore unitario al metro quadrato scelto per la superficie commerciale.

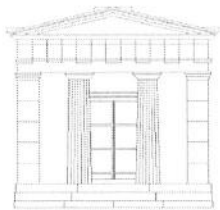
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica il bene per una più agevole compilazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Foligno - Via Garibaldi n. 64 e Butaroni n. 5, nel Centro storico della Città, e consiste in:

- locali destinati a negozio con annessi servizi, al piano terra di un edificio, avente accesso plurimo sia da Via Garibaldi che da Via Butaroni;



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

PROPRIETA':

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
203	84	12	C/1	9	mq. 207	€. 4.447,31

Confinanti: Via Garibaldi, Via Butaroni, Fondazione Opera Pia Luigi Bartocci, Muzzi Andrea, salvo altri.

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e indicate nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| a) Negozio al piano terra | mq. 258,00; |
| b) Soppalco | mq. 14,00; |

DETERMINAZIONE VALORE:

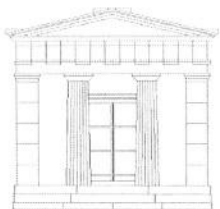
- | | |
|------------------------------|----------------|
| a) mq. 258,00 x €. 2.100,00= | €. 541.800,00= |
| b) mq. 14,00 x €. 315,00= | €. 4.410,00= |
| Sommano | €. 546.210,00= |

Come già specificato, verranno effettuate le detrazioni relative alle spese determinate nei vari capitoli come segue:

- | | |
|--|---------------|
| - spese condominiali | €. 6.561,94= |
| - spese per la conformità urbanistica | €. 4.650,00= |
| - spese per la conformità catastale | €. 1.900,00= |
| - spese per la dichiarazione successione | €. 7.150,00= |
| Sommano | €. 20.261,94= |

€. 546.210,00 - €. 20.261,94 = €. 525.948,06=

VALORE FINALE: €. 525.900,00=.



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare il bene dell'esecutato, ricompreso nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in €. 525.900,00=.

Diconsi **(cinquecentoventicinquemilanovecentoeuro/00)**.

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

Spoletto, 21 ottobre 2019.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

ALLEGATI:

- nomina esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandata e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso all'immobile, delega avv. Corbucci (all. 3);
- documentazione urbanistica (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto (all. 5);
- visura e planimetrie catastale (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7);
- documentazione fotografica dei beni (all. 8);
- elenco delle formalità e delle note (all. 9);
- relazione sulla particella ex 170 del foglio 118 del Comune di Foligno, colpita da pignoramento (all. 10);
- comunicazione Amministratrice del condominio sui millesimi di proprietà e stato passivo dell'esecutato (all. 11);
- certificati anagrafici e prospetto del calcolo degli oneri di successione (all. 12).

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli