

Studi8 progettazione

via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 216/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Simone Salcerini

promossa da:

„ e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, _____ (in
persona del legale rappresentate pro tempore, con sede legale in _____
e P.Iva _____ - Avv. _____

contro:

Sig.ra _____ (residente in _____, C.F. _____
_____)



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 mq; altezza interna utile; 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 difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno 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 della 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. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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;

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

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

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- b. 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.

— **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 07/11/2019**

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

In data 08.05.2019 estralavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (Allegato 2).

In data 26.04.2019, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 17.05.2019 mi recavo presso l'immobile in Via Risorgimento, n.43 Località Casalina nel Comune di Deruta, senza trovarvi nessuno ad aprire per l'effettuazione del sopralluogo. Da informazioni prese dai vicini, si veniva a conoscenza che l'immobile oggetto di perizia, era disabitato da diversi mesi e che i proprietari si erano trasferiti a

In data 22.05.2019 facevo regolare richiesta, al Giudice dell'Esecuzione, di nomina di un nuovo custode.

In data 30.05.2019 il Giudice dell'Esecuzione, nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie come custode dell'immobile.

In data 31.07.2019, alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Dott. delegato dall'I.V.G. di Perugia, si procedeva all'accesso forzoso nell'immobile.

TUTTOCIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

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

ALLEGATI

- Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- Allegato 2. VISURA FABBRICATI**
- Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI**
- Allegato 4. VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- Allegato 5. ATTO DI COMPRAVENDITA**
- Allegato 6. VISURA IPOTECARIA**

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Deruta, Loc. Casalina, Via Risorgimento, n.43.

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

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
37	108	2	A/4	2	5 VANI	EURO 296,96
37	108	1	C/2	5	20 M ²	EURO 18,59
37	108	3	C/6	5	13 M ²	EURO 21,48

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
NATA. IL		PROPRIETÀ PER 1/1

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

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

L'immobile è stato realizzato nello sviluppo della Località di Casalina, intorno agli anni '50/'60, poi ristrutturato nel tempo. Presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire i titoli edilizi per l'immobile in oggetto.

L'immobile è realizzato nella prima fascia di case poste in adiacenza alle mura del borgo storico, nelle immediate vicinanze della chiesa. Realizzata lungo l'asse stradale principale della frazione, ha due ingressi posti al piano terra, su Via del Risorgimento, che permettono uno l'accesso all'appartamento e l'altro al magazzino. Nell'area di rispetto antistante i due ingressi, vi è una capacità di parcheggio di due macchine. L'appartamento

è dotato di un altro ingresso con porta carraia posta su Via Linneo, che permette l'accesso al garage. Mediante la porta su via del Risorgimento n.43, si accede all'appartamento composto da un piano terra (magazzino e garage), piano primo e secondo. Al magazzino si accede mediante una porta vetrata in Via del Risorgimento n.41.

L'immobile confina a SUD ed EST con due edifici residenziali di proprietà di terzi. Edifici, questi, indipendenti a livello strutturale da quello oggetto di perizia di esecuzione.

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

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Deruta, nell'abitato di Casalina in Via Risorgimento n.43, in una zona a ridosso delle mura urbane del castello, sulla direttrice Nord-Sud nelle immediate vicinanze della chiesa.

Il bene immobile da stimare è un appartamento posto su tre livelli, terra, primo e secondo collegati con scala interna ed un garage con ingresso su via Linneo, un magazzino indipendente posto al piano terra non collegato con l'immobile principale.

L'appartamento è composto:

Piano terra: da un locale caldaia ed un garage;

Piano primo: da un locale adibito a cucina, un soggiorno dotato di camino ed una camera;

Piano secondo: un bagno e due camere da letto.

Le stanze, hanno un'altezza interna media di 2,70 metri. Tutti gli ambienti sono dotati di affacci esterni che permettono l'aerata illuminazione degli ambienti. Al piano terra si trova un sottoscala adibito a centrale termica dell'immobile, dotato di apertura per l'aerazione naturale.

Il locale adibito a magazzino posto in Via Risorgimento n.41, è composto da un'unica stanza, con vetrina di affaccio di circa 2 metri per 2 metri.

La struttura portante dell'immobile è tipologicamente come tutte le strutture limitrofe, in muratura portante. I solai sono in laterocemento e la copertura, a doppia falda è rivestita con coppi.

La pavimentazione interna dell'immobile è realizzata in mattonelle di tipo "graniglione", le pareti interne sono intonacate e verniciate. Il bagno ha un rivestimento in gres sia sul pavimento che sulle pareti laterali, fino all'altezza di 2,00 metri. Le pareti divisorie presenti al piano primo sono realizzate con pannelli di cartongesso.

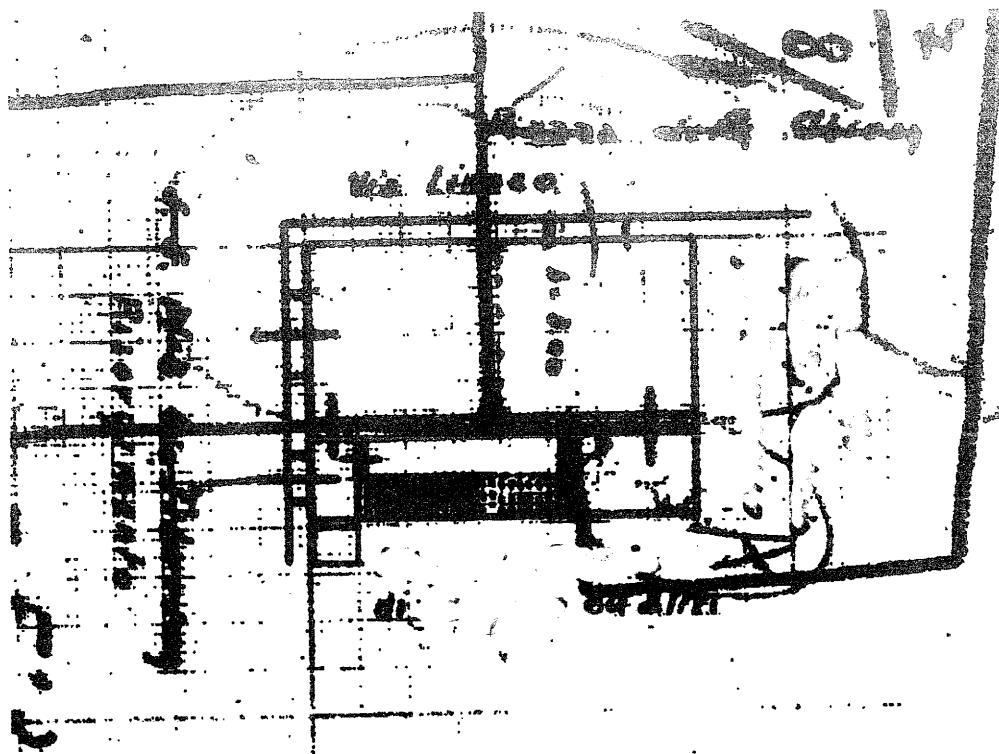
Tutti gli infissi sono vetusti, con telaio in legno e vetro singolo, le persiane in legno non manutentate ed i davanzali delle finestre realizzati con soglia in marmo. Tutte le porte interne sono di tipi diversi: legno tamburato.

Lo stato conservativo della struttura è pessimo, al momento dell'accesso forzoso, l'immobile risultava disabitato da tempo in uno stato manutenzione scadente. Al momento del sopralluogo, il Custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. _____, si rilevava che l'immobile, era libero da affittuari e non utilizzato, nemmeno dall'esecutato.

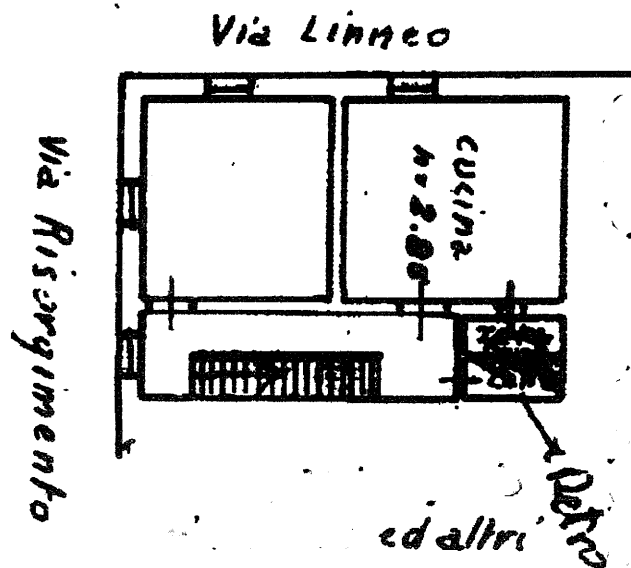
Impianti: impianto di riscaldamento autonomo con sistema composto da caldaia e terminali in alluminio. Non è stato possibile testare l'impianto non essendoci le utenze collegate (acqua, luce e gas). Impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica; impianto elettrico sottotraccia, telefono e antenna TV.

Per ciò che concerne il drenaggio delle acque nere, l'immobile è regolarmente collegato alla rete comunale di fognatura.

STATO LOCATIVO – l'unità immobiliare nella sua interezza risulta essere libera.



Foglio 37 Particella 108 Sub. 2 e 3 - Piano Terra

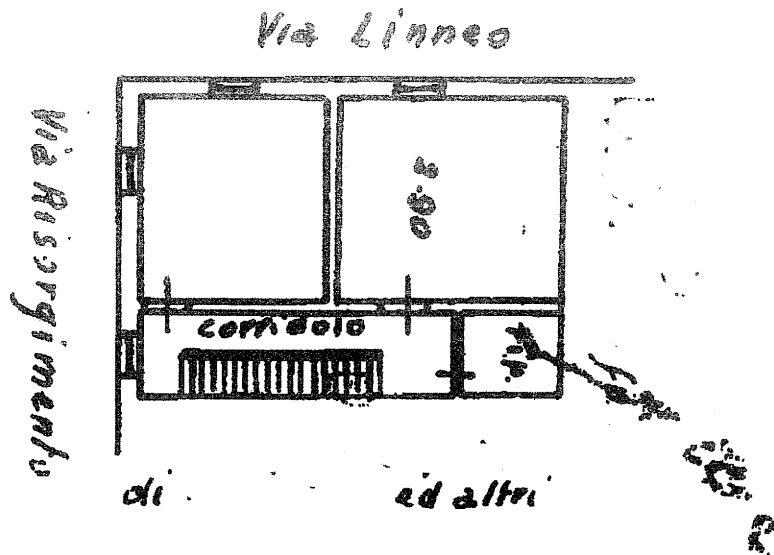


Foglio 37 Particella 108 Sub. 2 - Piano Primo

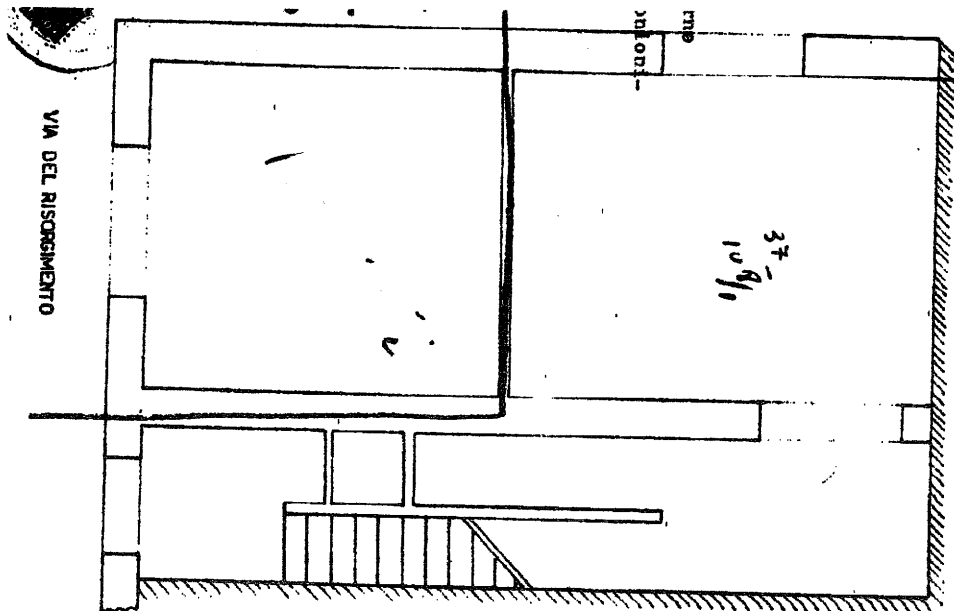
Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.216/2018



Foglio 37 Particella 108 Sub. 2 - Piano Secondo



Foglio 37 Particella 108 Sub. 1 - Piano Terra

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.216/2018

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

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE (F.37 - P.108 - Sub.1)			
<i>PIANO TERRA</i>			
MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO	14,72 M ²	100%	14,72 M ²
IMMOBILE (F.37 - P.108 - Sub.2 e 3)			
<i>PIANO TERRA</i>			
GARAGE	17,26 M ²	60%	10,36 M ²
MAGAZZINO E SOTTOSCALA	13,74 M ²	100%	13,74 M ²
<i>PIANO PRIMO</i>			
CUCINA	3,34 M ²	100%	3,34 M ²
SOGGIORNO	17,21 M ²	100%	17,21 M ²
CAMERA	14,72 M ²	100%	14,72 M ²
DISIMPEGNO	10,59 M ²	100%	10,59 M ²
<i>PIANO SECONDO</i>			
BAGNO	3,34 M ²	100%	3,34 M ²
CAMERA	17,21 M ²	100%	17,21 M ²
CAMERA	14,72 M ²	100%	14,72 M ²
DISIMPEGNO	10,59 M ²	100%	10,59 M ²

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

3. ACCERTAMENTI

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, e non è stato trovato alcun documento, a seguito della richiesta fatta presso l'ufficio tecnico del Comune di Deruta in data 10.09.2019.

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità (Allegato 06)

Studio Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.216/2018

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'edificio oggetto di pignoramento, è libero da affittuari e non utilizzato. L'immobile risulta essere in pessime condizioni ed attualmente in custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Dott.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 216/2018, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 31.07.2019, alla presenza del Dott. dell'I.V.G. di Perugia, delegato custode per l'immobile, ha individuato n. 2 Lotti, come di seguito descritti, costituiti:

Lotto 1: Magazzino indipendente posto in Via Risorgimento n.41;

Lotto 2: Garage e magazzino posto al piano terra, con ingresso in Via Linneo, e collegati, mediante scala interna, all'appartamento residenziale posto al piano primo e secondo con ingresso in Via Risorgimento n.43.

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

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

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

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



- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2019, 3° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate, Anno 2019 1° Semestre:

Deruta, Abitazioni, Residenziale, Abitabili:

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	VALORE IMMOBILE €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²		
ABITAZIONI	710 €	860 €	750 €	(750 € x 115,82 M ²)
MAGAZZINO/DEPOSITO	790 €	1.100 €	945 €	(750 € x 14,72 M ²)
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:				100.775,40 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 100.775,40 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento, possa valutarsi in € 100.775,40 (centomilasettecentosettantacinque/40).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.216/2018

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotti così come diviso allo stato attuale:

- LOTTO 1 (Foglio 37 - Particella 108 - Sub. 1): € 13.910,40 €;
- LOTTO 2 (Foglio 37 - Particella 108 - Sub. 2 e 3): € 86.865,00 €

♦♦♦♦

6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 236/2018:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/09/2004 Repertorio n.: 20841 Rogante: PISCHETOLA ADRIANO Sede: PERUGIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 18393.1/2004) (Allegato 05).

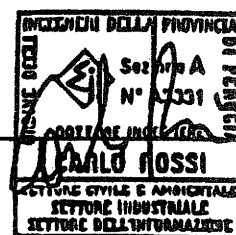
Con la presente perizia, redatta in pagine n. 18 e n. 6 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno, 5 novembre 2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi**



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.236/2018