



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 166/2019

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI**

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Con provvedimento del 18/10/2019 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Perugia.

La suddetta nomina avveniva mediante modalità telematica, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale contenente, la seguente dicitura: *"Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli"*.

Veniva quindi posto il seguente

QUESITO

PROVEDA L'ESPERTO PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ A CONTROLLARE LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2 C.P.C., 498 CO 2, 599 CO 2, SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; SUCCESSIVAMENTE, ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE, ALLE PARTI A MEZZO POSTA, E-MAIL O PEC, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, PROVEDA:

1) ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRESIVA DEI CONFINI, E ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIÙ DEBITORI COMPROPRIETARI O PIÙ ESECUTATI, LA NATURA DEL DIRITTO A CIASCUNO SPETTANTE E LE RISPETTIVE QUOTE DI SPETTANZA, EVIDENZIANDO L'EVENTUALE NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI



INDICATI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO (IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39), ACQUISENDO LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE;

2) AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.) DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, IDENTIFICANDO CIASCUN IMMOBILE CON UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DELLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;

3) A VERIFICARE IL TITOLO DI PROPRIETÀ E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO SE SI TRATTA DI COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI O ALTRO) O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI, OVVERO INDICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA, DISTINGUENDOLA PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;

4) AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E ALLA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISSETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA; SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARÀ DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;

5) AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, PESI O LIMITAZIONI D'USO - ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE-, VINCOLI DERIVATI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA, VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO) E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA



PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE, DIFFORMITÀ CATASTALI);

6) A FORNIRE ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

A. L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);

B. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;

C. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;

D. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

7) AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ELENCANDO CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE;

8) ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

9) AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI E, IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E



PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERA-RIALE;

10) A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO [UN PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE, CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE ECC.) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE CONTRADDISTINGUE L'IMMOBILE NEL PARAGRAFO "IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA" DI CUI SUB 2)]; AD INDICARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; AD INDICARE IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESÌ LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE E LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO ETC..) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.)

11) A VERIFICARE CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

12) CHE RISULTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

13) ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLA CONDIZIONI DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI.

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5734b7d8775095e32d10c121b25e40a

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5734b7d8775095e32d10c121b25e40a



IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO -CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

14) AD IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA; A PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE DIVISIBILE, BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;

15) AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE;

16) A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDOLO SIN DA ORA, CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA ED DI UN FABBRO, NEL CASO IN CUI IL DEBITORE E/O GLI OCCUPANTI, SIANO IRREPERIBILI O NON COLLABORINO, AI FINI DEL SOPRALLUOGO, DOPO L'INVIO DI ALMENO UNA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, PREVIA COMUNICAZIONE AL GE, DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO.

17) RIFERIRE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE CIRCA OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRÀ ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISANO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI;

18) A FORMULARE TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESÌ ALLA NOTIFICA ALLE PARTI".

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.



OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto procedeva all'accettazione e al giuramento mediante dichiarazione depositata telematicamente in data 22/10/2019. Di seguito svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 27/11/2019, disponeva l'inizio delle operazioni peritali.

Nei termini indicati mi recavo presso i luoghi, alla presenza del custode giudiziario IVG e dell'amministratore della Società, cui si illustrava il quesito ricevuto dalla S.V.I. Procedo quindi al sopralluogo tecnico, nel corso del quale effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 13/09/2019 dal Dott. Raffaele Casertano, notaio con studio in

Guidonia Montecelio.



Elenco dei beni pignorati

I beni immobili sono di proprietà della _____ in quanto non risulta
trascritto l'atto di fusione per incorporazione della _____ I nella
_____ ricevuto dal Notaio Dr Fabi Antonio in
data 17 dicembre 2018 rep. 95494, come riscontrabile in catasto.

Beni censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Fossato di Vico (PG) al Fg. n. 15, particelle
nr:

→ 588 sub 7, Categoria D/8, classe // – p. T, rendita € 11.5810,20

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho
disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 27/11/2019,
dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso gli immobili colpiti da pignoramento dove procedevo
all'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al
quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione
del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del
presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati



In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi nell'immobile relativo al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.



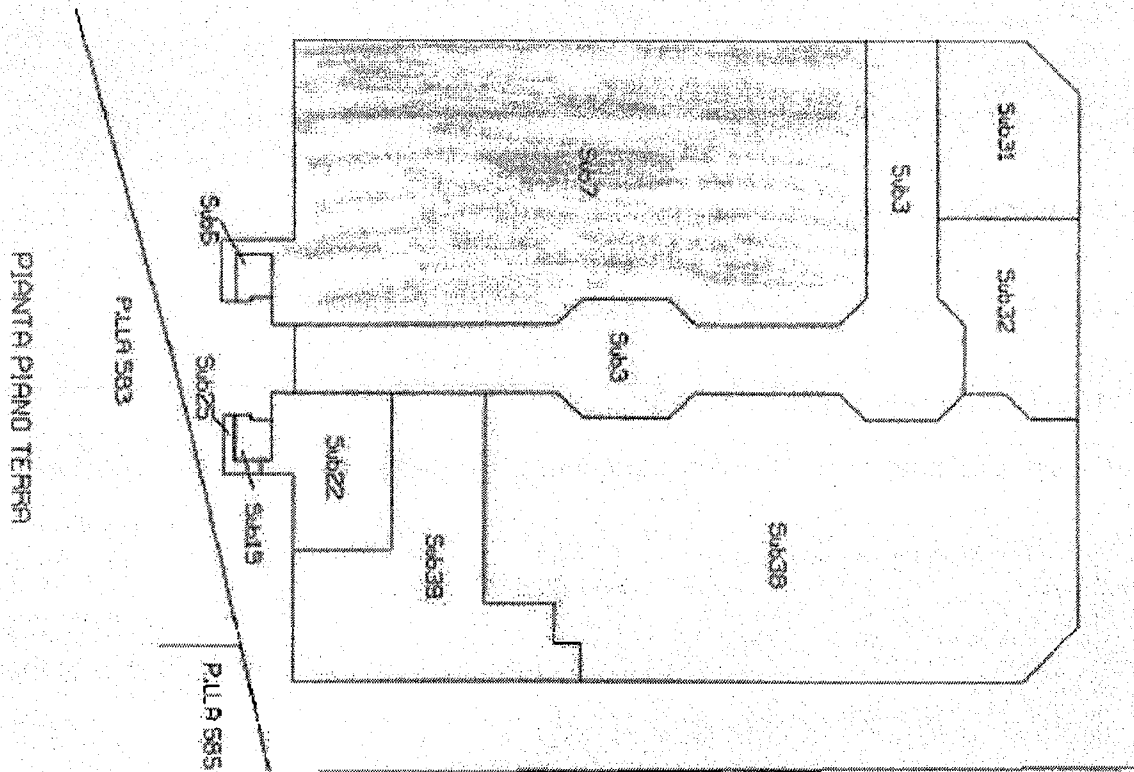
1.2 Identificazione catastale

Bene immobile catastalmente in _____ con sede in _____ così censito nel

Catasto dei Fabbricati del Comune di Fossato di Vico (PG):

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
15	588	7	Via Flaminia, SN P. terra	D/8	//	//	€ 11510,20

1.3 Coerenze



Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: part 588 sub 3, part 588 sub 5, corte comune

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****2.1 Estremi dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2019 ai nn 19020/13479 di formalità a favore di _____ per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro _____ a seguito di atto notificato in data 10/06/2019.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

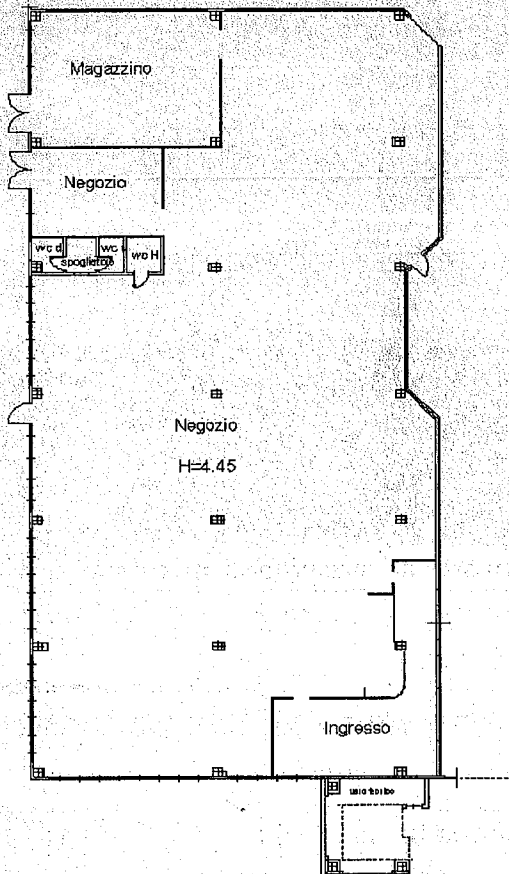
2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona periferica, all'interno di un'area con insediamenti di tipo commerciale, lungo la SS Flaminia e in prossimità dello svincolo della SS 318.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali e commerciali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 2,4); aeroporto (km 39,6).
<i>Centri limitrofi</i>	Capoluogo (km 1,8); Perugia (km 46,1); Fabriano (km 15,5)

2.2 Descrizione immobiliare



Immobile a destinazione commerciale inserito al piano terra di un piccolo centro commerciale, con presenza di esercizi ed uffici privati.

L'ingresso avviene dalla galleria centrale.



Il locale è distribuito su un grande *open space*, destinato al commercio di articoli da ferramenta, oltre a due locali magazzini e servizi igienici, questi ultimi suddivisi per uomo, donna e portatori di handicap.



Le rifiniture sono costituite da pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi metallici.

Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a pavimento e pompe di calore; impianto elettrico sottotraccia a norma su canaletta.



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> Cemento armato	<i>(materiale)</i> cls	<i>(Condizioni)</i> buone
Solai	<i>(Tipologia)</i> Tipo spiroll		<i>(Condizioni)</i> buone
Copertura	<i>(Tipologia)</i> piana		<i>(Condizioni)</i> buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In profilato metallico	
Infissi interni	Parte in legno e parte in profilato metallico	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Copertura piana	<i>(condizioni):</i> buone
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Rivestimento pref. in cortina	<i>(condizioni):</i> buone
Pavim. Interna:	monocotture	

Impianti

Elettrico	Impianto su canaletta	
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile
	<i>(condizioni)</i> buone	

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5734b7d8775095e32d10c121b25e40a

Firmato Da: MONCELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5734b7d8775095e32d10c121b25e40a



Termico:	a pavimento con pompe di calore
-----------------	---------------------------------

2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).



Calcolo consistenza Unità immobiliari

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
Piano terra	S.E.L.	1154	4,5	1	1154
Totale					1154

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: _____ per i diritti di piena proprietà (Società incorporata per fusione nella _____ con atto a rogito Dott. Antonio Fabi del 17/12/2018 rep. 95494

Immobile pervenuto in forza di atto di divisione a rogito Dott. Antonio Fabi del 12/12/2007, rep. 68354, trascritto il 21/12/2007 al n. 23703 di formalità.

Dante causa: _____

Precedenti proprietari:

a) _____ per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Fabi del 24/05/2006 repertorio 61700, trascritto a Perugia il 15/06/2006 al numero 12055 di formalità.

Dante causa: _____

b) _____ per i diritti di piena proprietà



Immobile pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Fabi del 15/11/1997 repertorio 5631, trascritto a Perugia il 2/12/1996 al numero 17129 di formalità.

Dante causa:

STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

5.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

- a. Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 19/02/2008 al numero 1177 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Soc. Coop. con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Fabi del 14/02/2008 rep. rep68891. Successivamente tale formalità è stata frazionata con atto del Notaio Fabi del 15/09/2009 rep. 73711 ed annotato il 29/7/2019 al nr. 13479 di formalità con il quale



venivano imputate all'immobile oggetto di esecuzione le seguenti quote residue:

Ipoteca iscritta per € 1.108.000,00 – Capitale € 554.000,00

Gravante sull'intero lotto

- b. Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 20/10/2009 al numero 6364 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Soc. Coop. con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Fabi del 15/10/2009 rep. 73712.

Ipoteca iscritta per € 1.000.000,00 – Capitale € 500.000,00

Gravante sull'intero lotto

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non è stato possibile reperire indicazioni in merito all'esistenza del condominio, anche in mancanza dell'apposita targhetta che ne consenta la facile identificazione e individuazione a norma dell'art.1129 del codice civile.

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici



Il Comune di Fossato di Vico non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in conformità ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 22/2007 del 9/10/2008
- Permesso di costruire n. 55/2007 del 3/10/2007
- D.I.A. n. 95/07 prot. 10360 del 12/12/2007
- D.I.A. n. 68/08 prot. 9702 del 12/12/2007

Il certificato di agibilità risulta regolarmente rilasciato in data 5/11/2008.

8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale è conforme alla situazione.

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.



9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato. Non sono stati individuati beni simili oggetto di recenti compravendite, mentre, invece, sono stati determinati alcuni prezzi relative a beni immobili comparabili oggetto di locazione. Per tale motivo non è possibile procedere alla formulazione del giudizio di stima mediante il procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati dovendosi invece operare con il metodo finanziario.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima finanziario, mirando innanzi



tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red book e negli EVS 2003 approvati dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Si procederà alla stima impiegando il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile oggetto di valutazione; l'IVS chiarisce che questo procedimento possa essere utilizzato sia nella stima del valore di mercato che in altri tipi di valutazione e si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale.



Si procede pertanto alla:

- determinazione del reddito da capitalizzare
- Individuazione del saggio
- determinazione del valore.

9.4 Individuazione del più probabile canone di mercato nello stato attuale

Il canone di mercato rappresenta l'importo in valuta che si stima debba essere corrisposto per ottenere in uso uno specifico immobile, alla data di stima, da parti entrambe non condizionate, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di commercializzazione, durante la quale ambedue le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nella determinazione si tiene conto della consistenza dell'immobile e della reale possibilità di riuso.

Per il calcolo del canone di locazione si è proceduto alla rilevazione dei canoni di locazione effettivamente praticati e alla comparazione dei relativi immobili; da tali indagini è emerso che il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile oggetto di stima è pari ad € 4,25 al mq di superficie commerciale.

$$\text{Reddito lordo} = \text{€ } 4,25 \times 12 \text{ mesi} \times \text{mq } 1.154 = \text{€ } 58.854,00$$





Il Saggio di capitalizzazione sarà quindi pari a:

$$r = r_m + \Sigma I + \Sigma D \text{ dove } r_m = 4,97\%$$

Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione proposta dal Prof. Orefice¹, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive diminuiscono r mentre quelle negative lo aumentano:

<i>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</i>	<i>incrementi</i>	<i>Decrementi</i>
	-	+
Centralità rispetto al centro urbano	0	0,2
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,28	0
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,1	0
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,5	0
Caratteristiche di panoramicità	0	0,1
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,4	0
Quota rispetto al piano stradale	0,08	0
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0	0,2
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,1	0
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0	0,05
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0	0,6
	Totale incrementi	Totale decrementi
rm	5,24	1,46
r	4,93%	1,15

¹ M. Orefice, Estimo civile. Utet 2007

**9.6 Conteggi di stima**

La stima del valore si traduce con l'appropriate formule di matematica finanziaria

$$Vm = \frac{Rn}{r}$$

Dove:

Vm = valore di mercato dell'immobile

Rn = reddito dell'immobile

r = tasso di attualizzazione dei redditi

$$Vm = \frac{€ 47.083,20}{0,0493} = € 955.034,48$$

10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima		€ 955.034,48
Detrazioni		
assenza di garanzia per vizi	2%	€ 19.100,68
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 935.933,80
Prezzo di base d'asta proposto		€ 935.000,00

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 30 dicembre 2019

Con alta osservanza



L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie U.I.U.
5. Autorizzazioni edilizie
6. Agibilità
7. Corrispondenze varie
8. Attestazione invio copia relazione alle parti
9. Documentazione fotografica



