

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Sezione Civile: Esecuzioni Immobiliari

N. Ruolo G.E. 61/2020

Promossa da:

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dott. SIMONE SALCERINI

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tecnico Incaricato:

Geom. FABRIZIO PROIETTI

Date:

nomina: 10/11/2020.

giuramento: 11/11/2020.

stesura definitiva C.T.U.: 14/03/2022.

invio per deposito: 14/03/2022.



SOMMARIO

Premessa;	pag. 4
1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.;	pag. 4
2. Integrazione della documentazione mancante;	pag. 4
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; ..	pag. 5
4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.);.....	pag. 7
5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto;	pag. 7
6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente;	pag. 7
7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento;.....	pag. 7
7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati;	pag. 7
7.2. Individuazione catastale dei singoli beni;.....	pag. 8
7.3. Storica catastale;.....	pag. 8
7.4. Caratteristiche generali del bene;.....	pag. 8
7.5. Caratteristiche del bene;.....	pag. 10
7.6. Determinazione della superficie catastale;	pag. 11
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;.....	pag. 12
9. Aggiornamenti catastali;	pag. 12
10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;.....	pag. 12
11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato;	pag. 13
11.1. Accesso agli atti;	pag. 12
11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati;	pag. 12
11.3. Sanabilità degli abusi rilevati;	pag. 14
11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile;	pag. 14
12. Stato di possesso;	pag. 14
13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.);.....	pag. 14
14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato;.....	pag. 14
15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento);	pag. 15



16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita;	pag. 15
17. Stima dei lotti;	pag. 15
17.1. Determinazione del valore unitario;	pag. 16
17.2. Determinazione del valore di mercato;	pag. 16
18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota;	pag. 17
19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione);	pag. 17
20. Caso di immobili abusivi e non sanabili;	pag. 17
21. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio;	pag. 17



PREMESSA

(Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)

Con Decreto del 10 Novembre 2020 ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone SALCERINI nominava quale esperto per esecuzione immobiliare n° 61/2020 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al n°76/2013, il quale postava il giuramento telematico il giorno 11 Novembre 2020, con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento, relativi alla procedura predetta, promossa dai Sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ (c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXX~~ (c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~), domiciliati presso l'avv. Paolo Feliziani in Spoleto (PG) Via del Mercato n° 17, contro il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~), (debitore/esecutato), per i beni siti nel Comune di Spoleto (PG) Via Goffredo Mameli n° 30.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 61/2020) e il giorno 30 Dicembre 2021 veniva effettuata ed inviata la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso ai beni pignorati per il giorno 28 Gennaio 2022 alle ore 09:00.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, si procedeva all'accesso verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione oltre ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale (all. n° 1 - verbali operazioni Operitali), (all. n° 8 - rilievo fotografico).

1) Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale e la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. datata 30 Giugno 2020 a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

2) Integrazione della documentazione mancante

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare:



- L'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 2 - documentazione catastale);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Spoleto, al fine di: accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario, infine accertare la destinazione urbanistica dei terreni prevista dallo strumento urbanistico (all. n° 3 - documentazione edilizia);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Perugia, al fine di estrarre copia di eventuali contratti d'affitto dei beni di cui trattasi (all. n° 5 - comunicazione agenzia delle entrate);
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Spoleto, per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (all. n° 6 - estratto registro matrimonio);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Spoleto, per l'acquisizione dell'indirizzo di residenza aggiornato (all. n° 7 - aggiornamento toponomastico);

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Di seguito come richiesto dall'illustrissimo giudice il 14/03/2022 si è fatta richiesta il all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali).

Si certifica come, a tutto il 14 Marzo 2022, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte accertando la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;



- **iscrizione del 27/06/2005 n° 3991/1039**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito Notaio Di Russo di Spoleto in data 21/07/2005, repertorio 13287, di durata 20 anni, per complessivi € 200.000,00 di cui di € 100.000,00 in conto capitale.

A FAVORE: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con sede in Milano (MI), per il diritto di proprietà.

CONTRO: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

IMMOBILI: siti in Spoleto (PG) Via Goffredo Mameli n° 30, censiti al C.E.U. al foglio n° 304, particelle 132 sub 5.

- **iscrizione del 23/06/2008 n° 3406/767**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito Notaio Di Russo di Spoleto in data 12/06/2008, repertorio 18516, di durata 10 anni, per complessivi € 70.000,00 di cui di € 35.000,00 in conto capitale.

A FAVORE: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con sede in Spoleto (PG), per il diritto di proprietà.

CONTRO: [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

IMMOBILI: siti in Spoleto (PG) Via Goffredo Mameli n° 30, censiti al C.E.U. al foglio n° 304, particelle 134 sub 9.

- **iscrizione del 10/06/2016 n° 2492/285**, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo del 07/06/2016 emesso da Equitalia centro spa repertorio 1861, per ipoteca complessiva di € 476.997,04 di cui di € 238.498,52 in conto capitale.

A FAVORE: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con domicilio eletto in Perugia (PG), per il diritto di proprietà.

CONTRO: [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

IMMOBILI: siti in Spoleto (PG) Via Goffredo Mameli n° 30, censiti al C.E.U. al foglio n° 304, particelle graffate 1217 sub. 14 e 1354 sub. 11.

- **Trascrizione del 23/06/2020 n° 1919/1423** pignoramento immobiliare, emesso in virtù di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 25/05/2020 repertorio n° 351.

A FAVORE: Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).



██████████, domiciliati presso l'avv. Paolo Feliziani in Spoleto (PG) Via del Mercato n° 17, per il diritto di proprietà.

CONTRO: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████)

IMMOBILI: siti in Spoleto (PG) Via Goffredo Mameli n° 30, censiti al C.E.U. al foglio n° 304, particelle graffate 1217 sub. 14 e 1354 sub. 11.

4) Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.)

Il caso non si pone per la presente perizia.

5) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente

- iscrizione del 27/06/2005 n° 3991/1039
- iscrizione del 23/06/2008 n° 3406/767.
- iscrizione del 10/06/2016 n° 2492/285,
- Trascrizione del 23/06/2020 n° 1919/1423

I costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni

pregiudizievoli pari ad € 3.000,00

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento

7.1) Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati

Provincia	Comune	Via	N°. Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	SPOLETO	GOFFREDO MAMELI	34	T+1+2+3	-----	-----



7.2) Individuazione catastale dei singoli beni

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
304	1217	14	A/3	4	9.5 vani	tot. 211 mq;	€ 735,95
	1487	30				escluse aree scoperte 205 mq.	

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare foglio 304 particella graffate 1217 sub. 14 e 1487 sub. 30 risultano essere conformi tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

7.3) Storica catastale

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/03/2022, risulta essere censito (all. n° 2 – documentazione catastale):

➤ **Le particelle graffate n° 1217 sub. 14 e 1487 sub. 30 del foglio 304 censite al Comune di Spoleto (PG), sono derivanti da:**

- Bonifica identificativo catastale del 01/08/2018 pratica PG0082124 costituita dalla soppressione della particella 1354 sub. 11;
- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Bonifica identificativo catastale del 03/07/2013 pratica PG0126235 costituita dalla soppressione della particella 132 sub. 11;
- Bonifica identificativo catastale del 24/026/2013 pratica PG0118819 costituita dalla soppressione della particella 134 sub. 14;
- Variazione classamento del 06/08/2009 pratica PG0284356 (29107.1/2009);
- Variazione del 06/08/2008 pratica PG0270452 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (19602.1/2008);

7.4) Caratteristiche generali del bene

La zona interessata dalla presente perizia ricade nel centro storico della città nelle immediate vicinanze della Porta Loreto o San Matteo, fatta costruire dal Comune nel 1296 quando si decise di includere l'abitato in una nuova cinta di mura (la porta conserva ancora i vecchi battenti).



Dalla porta in direzione centro si percorre via Goffredo Mameli o Borgo San Matteo, comunemente chiamato "Borgaccio" quartiere medievale sviluppatosi fuori dalla cinta muraria romana e compreso in quella medievale alla fine del XIII secolo.

Il bene in questione si trova proprio nella via in questione poco distante alla Porta Loreto come meglio identificato nelle successive planimetrie.

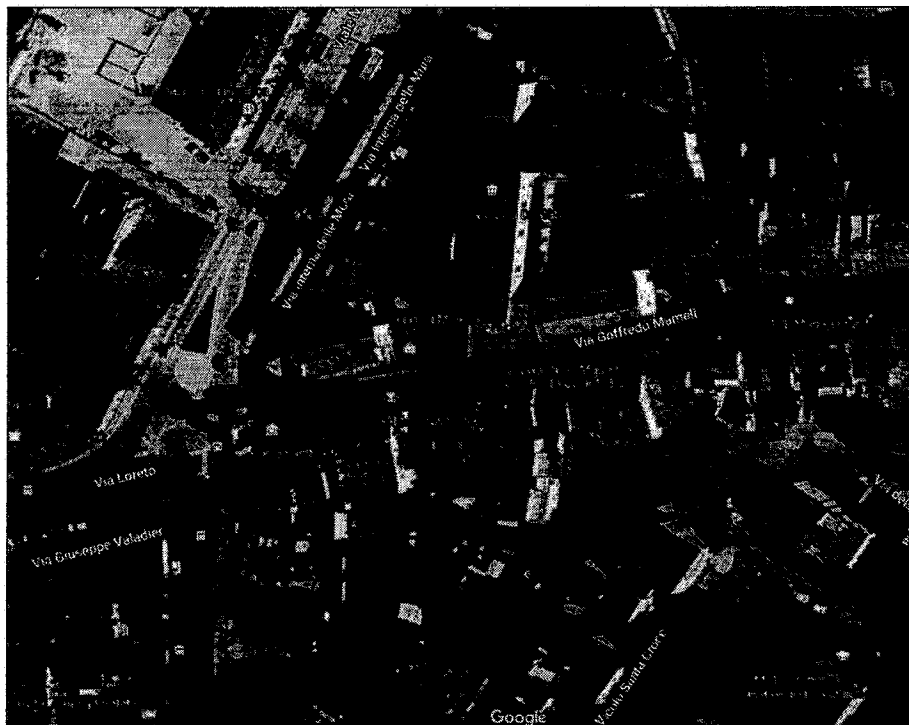
Con accesso al piano terra tramite una scala si giunge al piano primo dove si trova un ampio locale con un grande terrazzo che affaccia nel retro rispetto Via Mameli e dal quale, tramite una scala, si accede ad una corte privata.

Tramite una scala, sempre interna, si ha accesso al piano secondo dove si sviluppa l'appartamento costituito da due camere da letto, una cucina, una sala da pranzo ed un w.c. nonché da due balconi esterni.

La struttura portante dell'edificio è in muratura mentre il tetto è in legno con coppi.

(all. n° 8 - rilievo fotografico)

ORTOFOTOGRAMMETRIA





- Scala interna	ferro rivestita in legno.
- Tramezzature interne	laterizio, intonacate e tinteggiate.
Caratteristiche impianti	
- Elettrico	realizzato sottotraccia, con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il quadro elettrico è conforme rispetto alle norme di settore.
- Allarme	non presente.
- Idrico-sanitario	sottotraccia allacciato in pubblica fognatura, dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie.
- Termico	con radiatori in alluminio e ghisa sottotraccia, la caldaia appare conforme alle norme di settore.
- Impianto GAS	Impianto con adduzione alla cucina sotto traccia con saracinesca di sicurezza.
- Impianto Condizionamento	Non presente
- Stato di Conservazione	ottimo

7.6) Determinazione della superficie catastale

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

10% della superficie delle soffitte (non abitabili) e dell'intercapedine (in quanto urbanisticamente non è utilizzabile come vano accessorio, ma solo come spazio chiuso di isolamento rispetto al terrapieno);

50% della superficie del garage.

25% della superficie dei terrazzi e del portico.

Il valore della corte su cui insistono i fabbricati viene intrinsecamente inserita nel valore unitario dei fabbricati stessi.



DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
abitazione	T+1+2	203.58	100%	203.58
soffitta	3	37.70	10%	3.77
terrazzi	1+2	19.75	25%	4.94
TOTALE				212.29

8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9) Aggiornamenti catastali

Non è necessario fare aggiornamenti catastali;

10) Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale

Si segnala che gli strumenti urbanistici vigenti, ed in particolare il P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con delibera di C.C. n° 50 del 14/05/2008 e P.R.G. parte operativa e relative N.T.A. approvato con delibera di C.C. n° 105 del 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008, a seguito dell'annullamento del consiglio di stato con sentenza n° 760/2014 del 19/02/2014, siano ritornati operativi con delibera del C.C. n° 10 del 10/04/2014, per l'esito della sospensione della sentenza da parte del Consiglio di Stato con sentenza n° 1519/2014 del 09/04/2014.

La particella 1217 sub 14 e la particella 1487 sub. 30 graffate tra di esse al foglio 304, secondo il PRG vigente nel Comune di Spoleto l'area in cui sorge l'immobile è classificata come AB, vale a dire "TESSUTI DI EDILIZIA TRADIZIONALE ". Il complesso nella Unità di Paesaggio di cui alla Tav. 5 "UNITA' DEL PAESAGGIO DELLA DEL COLLE SAN'ELIA", ed è vincolato ai sensi "BELLEZZE PANORAMICHE AI SENSI DELL'ART. 136 COMMA 1 LETT. C) E D)". Inoltre ricade in aree archeologiche indiziate "CENTRO PREROMANO, COLONIA E MINICIPIO ROMANO".

L'area non è ulteriormente disciplinata nel PRG del Comune di Spoleto.



11) Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato
11.1) Accesso agli atti

Dalle ricerche effettuate presso lo sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Montefalco, è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie (all. n° 3 – documentazione edilizia);

N	AUTORIZZAZIONE	N° PRATICA / DATA	OGGETTO	RILASCIATA A:
1	PERMESSO DI COSTRUIRE	N° 13797 del 29/01/2004	LAVORI DI RIPRISTINO DEL DANNO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 30/98 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (EDIFICIO 2007)	Sig. [redacted] [redacted] (delegato)
2	PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE	N° 9245 del 24/10/2005	Variante al PdC 13797 del 29/01/2004	Sig. [redacted] [redacted] (delegato)

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobile in questione è legittimato sotto il profilo urbanistico, ma **NON** conforme in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015 per il mancato ottenimento della agibilità.

11.2) Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Eseguite le opportune verifiche presso il Comune di Spoleto si è dedotto come da un punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo, in base alla risultanza della ricerca effettuata, l'immobile risulta **NON** conforme in quanto non presenti tutti i documenti che ne certificano la sua agibilità.

Si considera un abuso in base alla L.R. 1/2015, la cui risoluzione è relazionata al punto successivo.

- Non è stata conseguita l'agibilità ai sensi della L.R. 1/2015 art. 137 e 138 presso l'ente con gli allegati necessari.



11.3) Sanabilità degli abusi rilevati

I beni oggetto di pignoramento in base alla L.R. 1/2015, si possono considerare SANABILI mediante la presentazione presso l'ufficio urbanistica del Comune di Spoleto, come meglio specificato di seguito:


- L'acquisizione della Agibilità, si otterrà procedendo in base alle dettature della L.R. 1/2015 art. 137 e 138.

11.4) Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile

Il costo per i diritti di segreteria da versare al Comune di Spoleto per la pratica edilizia è circa di € 700,00 mentre le spese tecniche per la presentazione dell'agibilità sono circa € 2.000,00, comunque i costi definitivi saranno forniti dall'ufficio urbanistica del Comune di Spoleto solo all'atto della loro presentazione.




**Il costo complessivo delle spese tecniche e di diritti
comunali si stimano pari ad € 2.700,00.**

12) Stato di possesso

A fronte della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate, lo stesso ente comunica (all. n° 5 – comunicazione agenzia delle entrate) che non sono presenti contratti di locazione e dalla verifica dei luoghi del (28/01/2022) il bene oggetto di esecuzione risulta essere occupato dal  (debitore/esecutato) e dal proprio nucleo familiare.

13) Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)

A fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Spoleto, l'ufficiale di Stato Civile, certifica che (all. n° 6 - estratto registro matrimonio):

- Il  ha contratto di matrimonio con la Sig.ra  , il quale con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 09/07/1998 è stata omologata la separazione consensuale dei beni.

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.



15) Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

Gli impianti facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come descritti al punto 7.5 a vista risultano a norma, ma non essendo stati presentati le certificazioni in comune per l'ottenimento dell'agibilità, i quali saranno necessari come per legge vedesi punto 11.3.

Comunque si rileva la necessità di un adeguamento/rivisitazione in base al D.M. 37/08 e tutte le norme di riferimento da parte di tecnici abilitati.

Il costo complessivo dei per l'adeguamento degli impianti

si stima pari ad € 4.000,00.

16) Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Vista la conformità la tipologia dei beni facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso in quanto la scala interna che collega i piani è parte integrante delle unità e non un bene comune non censibile, pertanto si reputa più vantaggiosa la vendita in **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari:

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
304	1217	14	A/3	4	9.5 vani	tot. 211 mq;	€ 735,95
	1487	30				escluse aree scoperte 205 mq.	

17) Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione. In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare del Comune di Montefalco e comuni limitrofi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di



rilevazione che da fonti officiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari. I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale (punto 7 paragrafo 7.6). Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1) Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>), per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre, della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Si è inoltre tenuto conto della consistenza del complesso immobiliare e dell'intera zona. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

€/mq. 1.200,00

17.2) Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi del (28/01/2022) e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	212.29
Valore unitario	€/mq	1.200,00
TOTALE	€	254.748,00

In assenza del rispetto della norma dell'art. 1490 c.c., sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 15% (pari ad € 38.212,20), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:



VALORE DI MERCATO = € 216.535.80 arrotondato a € 215.000,00

(duecentoquindicimilaeuro/00).

A tale VALORE occorrerà applicare ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi da fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 3.000,00.
- Costo delle spese tecniche e di diritti pari ad € 2.700,00
- Costo per l'adeguamento degli impianti pari ad € 4.000,00.

**PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 9.700,00
(novemilasettecentoeuro/00).**

18) Caso di immobile pignorato in sola pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19) Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20) Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento ai punti 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 15 della presente.

21) Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbale operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. documentazione edilizia;
4. certificati ipocatastali;
5. comunicazione agenzia delle entrate;
6. estratto registro matrimonio;
7. aggiornamento toponomastico;
8. rilievo fotografico;
9. bando di vendita;





Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta composta da n° 18 pagine oltre a n° 8 allegati e n° 1 predisposizione di bando di vendita.

Si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Spoletto lì, 14/03/2022.

L'ESPERTO
Geom. Fabrizio Proietti

