

Studio Tecnico

CARLO STOPPACCIOLI
Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)
Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822
E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com
PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 34/2021 R.G. Es. PROMOSSA DA

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro

.....

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis, 4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 si presentava, previa convocazione, all'udienza del 21.06.2021 presieduta dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Simone Salcerini.

In tale sede prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 luglio 2021, come da comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione. Non essendo presente alcun rappresentante della ditta esecutata le operazioni sono state rinviate al 24.08.2021 e ancora al 09.09.2021 data in cui è stato possibile eseguire le operazioni peritali.

Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Deruta, via del Monte Cerviano, in presenza del rappresentante



legale della Società e dell'affittuario che hanno permesso le operazioni peritali, ho eseguito il rilievo architettonico dell'immobile e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITA, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITA' URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI.
- L) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1) In Comune di Deruta (PG) Via Monte Cerviano:

diritti di piena proprietà per 1/1

- **Abitazione** Catastalmente è censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta:

Fog. 26 Part.IIa 1436 sub 2 – Cat. A/2 – Classe 2 - Consistenza Vani 6 – Rendita

480,30;

- **Autorimessa** Catastalmente è censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta:

Fog. 26 Part.IIa 1436 sub 1 – Cat. C/6 – Classe 5 - Consistenza mq 43 – Rendita

71.06;

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" **punto 1)** consiste in un alloggio sviluppato su due piani di una porzione di fabbricato di tipo a schiera, la cui costruzione risale al 2009, è ubicata in zona periferica rispetto al centro del Comune di Deruta, ma comunque zona in cui si è sviluppata l'edificazione di espansione della città a partire dagli anni 80-90.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, vista la costruzione recente dell'intero edificio.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Metano, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, il portone è nuovo di tipo blindato con pannello in alluminio esterno, le porte interne sono in laminato tamburate, le finestre sono in legno verniciate bianche dotate di vetro-camera, gli oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio di colore scuro. Le pareti sono tinteggiate e il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di monocottura o similari fino all'altezza di m 2,00. La copertura è con solaio in latero cemento inclinato a vista nel piano primo, e tegole di terracotta di colore rosso-rosato. L'alloggio è dotato di muro a cassetta con isolamento termico e acustico su tutte le superfici opache. Le pareti sono intonacate esternamente e all'interno tinteggiate esternamente di colore tortora chiaro e all'interno di colore bianco. L'autorimessa al piano terra ha le pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco, è dotata di pavimento in piastrelle e di porta di ingresso carrabile con serranda in metallo. L'immobile si compone di un'area scoperta ad uso giardino, sul retro, accessibile dalla cucina. Sul fronte si affacciano due balconi delimitati



da pilastri rivestiti di mattoni pieni del tipo fatti a mano o similari di colore rosso. L'immobile è stato collaudato ed è dotato di autorizzazione per lo scarico delle acque reflue.

L'immobile a seguito di ricerca dati catastali e planimetria è risultato che l'Unità Immobiliare è regolarmente intestata alla

POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili descritti ai capitoli "A" punto 1) è di proprietà della
ed è utilizzato dal quale affittuario come da contratto stipulato in data 21.07.2020.

C) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del 15.11.2019 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 18.12.2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Vincenzo Lemmi il 24.06.2009, rep. 39840/9378, iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Perugia- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 26.06.2009 ai n.ri 17692/3874 di formalità in favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze e contro la

2) Restrizione Ipoteca con annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Vincenzo Lemmi il 10.01.2013, Rep. 42150/11128, trascritta in data 06.03.2013 al n. 869 Reg. Particolare e 5523 Reg. Generale, con trasferimento parziale di ipoteca sull'immobile oggetto della presente perizia per mutuo di € 140.000,00 e relativa quota di ipoteca pari a € 280.000,00.

3) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio LEMMI Vincenzo di Perugia del 03.07.2013 Rep. 42411/11330, trascritto in data 08.07.2013 al n. 17154 Reg.

9) dal 03.07.2013 ad oggi.

F) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile di cui sopra, il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 023/2009 del 13.08.2009, con P. di C. in sanatoria n. 026/2010 del 15.06.2010 e successiva SCIA n. 13922 del 31.10.2011 (che si allega) e richiesta agibilità del 21.08.2012, ma è necessario presentare una pratica di accertamento di conformità per lievi modifiche riguardanti:

al piano 1° sottostrada la costruzione di un divisorio che separa il locale autorimessa da un ripostiglio, apertura di una porta interna sul fondello del sottoscala che permette l'accesso anche al ripostiglio; inoltre la finestra dell'autorimessa è stata ridotta;

al piano terra il terrazzo è delimitato da ringhiera metallica ancorata a tre pilatri in mattoni che nel progetto sono rappresentati in planimetria, di dimensioni cm 30x30, mentre nella realtà sono stati costruiti di cm 50x50; sul retro è stato costruito un piccolo setto che delimita il locale caldaia;

al piano primo il terrazzo è sempre delimitato da pilastri realizzati di maggiori dimensioni e sul fianco destro è stata eliminata l'asola presente sul progetto.

Tutte le opere potevano essere indicate nel progetto di variante e il fabbricato sarebbe stato conforme, ma non avendolo fatto il manufatto presenta queste lievi difformità.

L'istanza per ottenere il certificato di agibilità è stata presentata, ma non risulta rilasciata, pertanto successivamente all'accertamento di conformità va presentata la documentazione per l'agibilità attestata.

Ai fini della conformità catastale dell'immobile di cui sopra, le stesse opere difformi dovranno essere riportate nella planimetria catastale con denuncia di variazione catastale e Docfa.

G) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari

in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato é goduta e posseduta, alla sua posizione e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'European Valuation Standards (EVS) e fornendo un "Valore di Mercato Prudenziale" (VMP) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la EVS2003.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: Deruta Via Del Monte Cerviano snc

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	101,27	100%	101,27
Box auto collegati ai vani principali	62,44	60%	37,46
Terrazze scoperte	20,65	25%	5,16
Giardini esclusivi di appartamenti	38,00	10%	3,80
Superficie commerciale totale, m²			147,69

Valore € 147,69 x 1450 = € 214.150,50

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 214.000,00
(euro duecentoquattordicimila/00)

H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto

debba essere fatta in un UNICO LOTTO.

I) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà per 1/1 della

) dei seguenti immobili siti in Comune di Deruta (PG), Via Del Monte Cerviano

snc;

- **Appartamento** catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG):

- Fog. 26 Part. IIa 1436 Sub. 2 Cat. A/2 Classe 2 vani 6 R.C. 480,30;

- **Autorimessa** catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG):

- Fog. 26 Part. IIa 1436 Sub. 1 Cat. C/6 Classe 5 mq 43 R.C. 71,06;

- **Le due aree scoperte** sono censite con l'abitazione.

L) SPESE:

Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali. L'intestazione catastale al N.C.E.U. è corretta, mentre per l'accertamento di conformità delle opere non correttamente rappresentate occorre una spesa di € 2650,00 CPG e Iva compresa e una sanzione di € 1200,00 oltre diritti di segreteria € 200,00 per un totale di € 1400,00. Per la denuncia di variazione al fine di riportare le incongruenze delle due unità immobiliari oggetto di trasferimento necessita una spesa pari a € 1380,00 compreso di diritti, C.P.G. e Iva.

Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 18.12.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli

F.to digitalmente

Allegati:

- 1) N. 1 Visura storica Agenzia delle Entr. Sez. Territorio NCEU intestata correttamente;
- 2) N. 2 Planimetrie al NCEU;
- 3) N. 1 Planimetrie Catastale scala 1:2000 (Vax);
- 4) N. 3 Planimetrie rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100;
- 5) Lettera Inizio Operazioni Peritali;
- 6) Verbale di sopralluogo per inizio operazioni peritali;
- 7) Documentazione Fotografica operazioni peritali;
- 8) Copie titoli abilitativi;
- 9) Copia contratto di affitto;
- 10) N. 3 Ispezioni Ipotecarie del 18.12.2023;

