

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*

PERIZIA DI STIMA  
del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 74/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

Sig.ra Giorgia Celotto (Roma, Via Tizzani n. 18, c.f. CLTGRG76L53H501F) - Avv. Silvia Mastronardi

contro:

“Omissis”



– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 01/02/2023 ed ha prestato giuramento in data 06/03/2023.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
  - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
  - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 all'autorizzazione 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:
- 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;
  - 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 21/09/2023**

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 07.03.2023 estrapolavo 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 e 3).

In data 21.03.2023, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 11/04/2023, spedivo una nuova PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 12.05.2023 mi recavo presso l'immobile in Loc. Viepri nel Comune di Massa Martana, si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà.

In data 08.08.2023, con prot. n. 0008018, effettuavo regolare domanda per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Massa Martana mediante PEC, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

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

\*\*\*\*

## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Massa Martana Loc. Viepri.



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'Agenda del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
5	161	5	A/3	1	5 VANI	EURO 232,41

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

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.

**Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi**

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.74/2022



È stata 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.

Per l'immobile sito in Loc. Viepri Vecchio, nonostante sia stata fatta regolare richiesta al Comune di Massa Martana, dallo stesso non è stato comunicato alcun precedente edilizio dell'immobile oggetto di esecuzione. Si segnala che lo stesso, per quanto riguarda le planimetrie presenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, risulta conforme a quanto realizzato.

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.

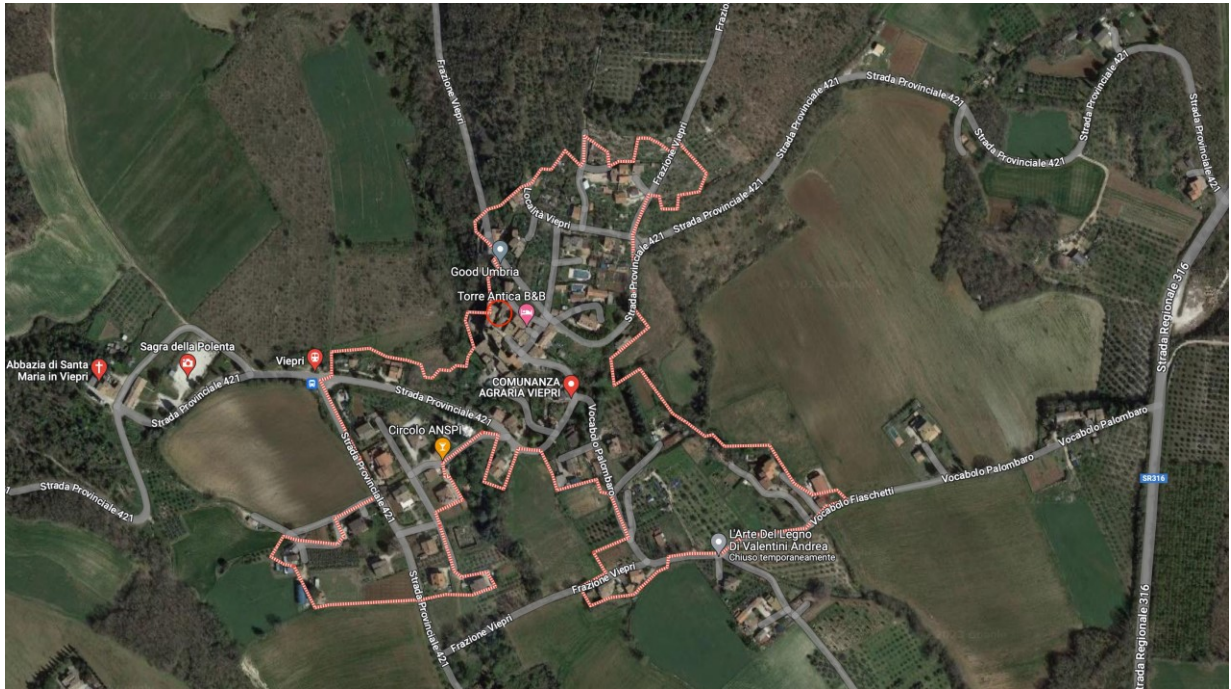
\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Massa Martana Loc. Viepri Vecchio:

- in Loc. Viepri Vecchio, all'interno del centro storico del borgo nelle immediate vicinanze del Castello, in una zona montana, situata a circa 7 km a nord di Massa, 7 km a sud-ovest della Frazione di Bastardo, ed a 13 km da Todi. Si trova ad un'altitudine di 478 m s.l.m. ed è una località abitata da 143 abitanti;

I beni immobili da stimare sono n.1 edificio residenziale formato da un'immobile su due piani e terrazzo al piano secondo.



**Immobile (FOGLIO 5 PARTICELLA 161 SUB. 5)** – è composto da un edificio a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. Immobile indipendente rurale inserito nel borgo antico della Frazione di Viepri Vecchio, nelle immediate vicinanze del castello. Dotato d'ingresso indipendente sulla strada principale del borgo, si accede mediante un cancelletto che introduce ad un giardino di proprietà esclusiva dell'abitazione. Da lì si accede, mediante una scalinata esterna scoperta al piano primo. Piano dove si trova il soggiorno con camino ed una cucina, posta sul lato opposto dell'immobile. Dal centro della stanza, mediante una scala interna, si giunge al piano terra dove si trovano n.2 camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Dalla zona cucina, posta al piano primo, mediante una scala a chiochiola in ferro, si arriva ad un terrazzino posto tra le coperture. L'immobile risulta inserito una stecca di edifici del Centro Storico e, sul prospetto a valle, risultano esser presenti altre proprietà al livello -1 rispetto all'abitazione in oggetto. L'abitazione sulle estremità confina con proprietà altrui. Le stanze al piano primo hanno, come copertura, un solaio inclinato con travi in legno con altezza interna utile media di 2,80 metri. Al piano terra i solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri. Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali termoconvettori ad aria, gestito autonomamente da una caldaia posta nel sottoscala. Ogni termoconvettore ha

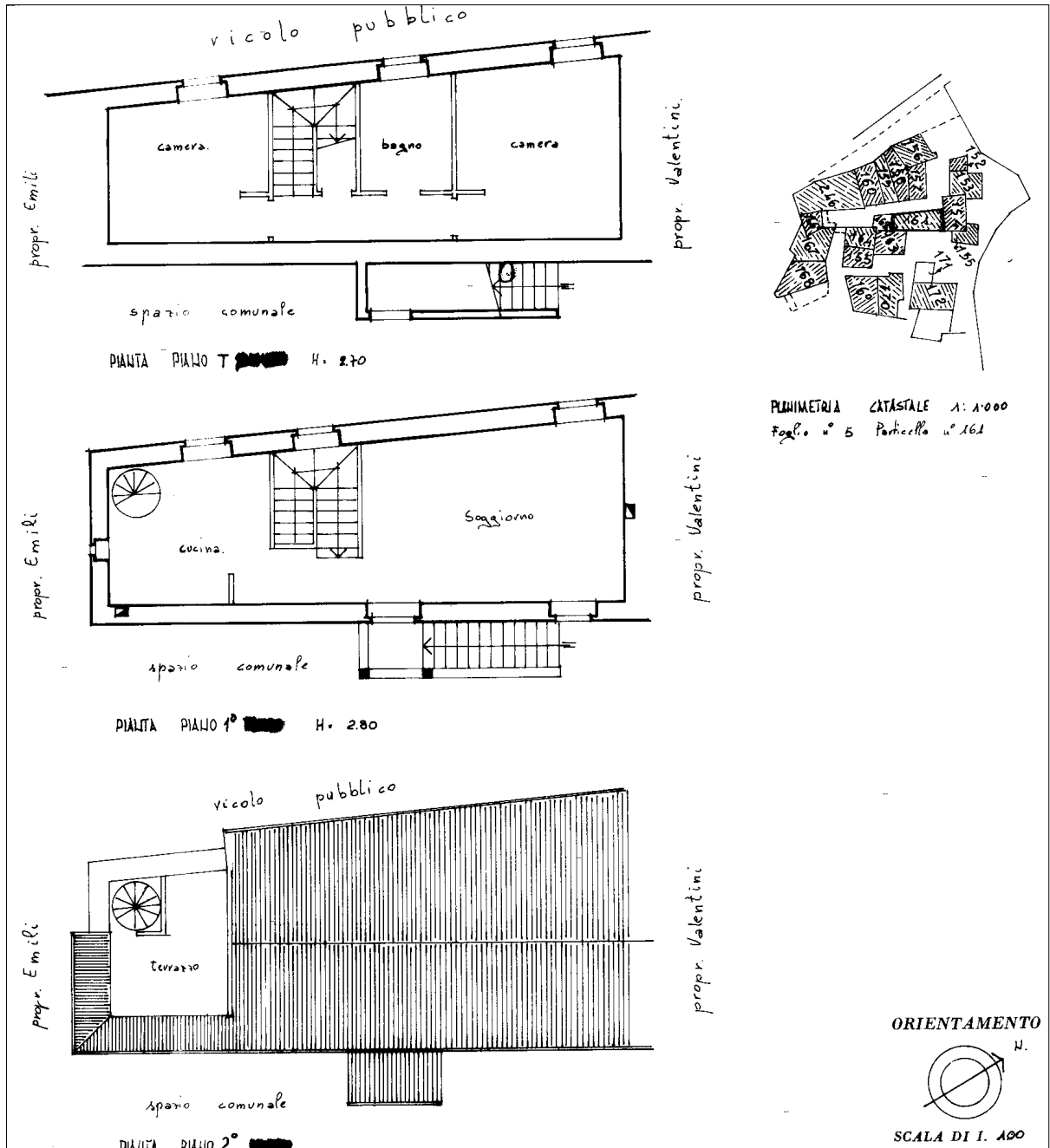
un termostato ambiente che permette, in totale autonomia, di regolare la temperatura delle camere.

Gli ambienti posti al piano terra, mostrano tracce di umidità di risalita e la formazione di salnitro. Umidità che è stata rimossa, alla vista, mediante la realizzazione di una contro parete in cartongesso e doghettato estetico in legno.

Le camere ed i bagni hanno delle finiture vetuste con mattonelle in gress sia a pavimento che sulle pareti dei bagni. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in legno.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, risultano vetusti e sprovvisti di conformità degli stessi.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta essere conforme. L'immobile ha una copertura in parte a falda inclinata ed in parte realizzata con un terrazzo. La pendenza delle falde va da 3,5 metri a 2,65 metri così da scongiurare qualsiasi tipo d'infiltrazione favorendo lo smaltimento delle acque meteoriche. La finitura esterna della copertura risulta essere in coppi, mentre le facciate risultano essere in pietra. Quando correttamente progettata ed eseguita e nel caso di adeguatezza dei discriminanti, questa tipologia non ha carenze costituzionali nei riguardi del comportamento sismico. La pavimentazione interna è realizzata con mattonelle di gress porcellanato, le pareti interne risultano in parte intonacate ed in parte faccia vista.



Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. 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 <sup>2</sup>	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M <sup>2</sup>
<b>IMMOBILE (F.5 - P.161 – SUB. 5)</b>			
CUCINA – SOGGIORNO	38,29 M <sup>2</sup>	100%	38,29 M <sup>2</sup>
CAMERA 1	10,92 M <sup>2</sup>	100%	10,92 M <sup>2</sup>
BAGNO	4,84 M <sup>2</sup>	100%	4,84 M <sup>2</sup>
DISIMPEGNO	4,13 M <sup>2</sup>	100%	4,13 M <sup>2</sup>
CAMERA 2	14,04 M <sup>2</sup>	100%	14,04 M <sup>2</sup>
TERRAZZO	7,66 M <sup>2</sup>	25%	1,91 M <sup>2</sup>
CORTE ESTERNA	14,04 M <sup>2</sup>	10%	1,40 M <sup>2</sup>

\*\*\*\*

### 3. ACCERTAMENTI

È stata fatta richiesta della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, ma non è stato fornito alcun precedente edilizio.

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità.

\*\*\*\*

### 4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il seguente immobile (F.5 – P.161 – Sub. 5) risulta utilizzato dall'esecutato che lo utilizza in maniera saltuaria.

\*\*\*\*

### 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. 74/2022, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 12.05.2023, ha individuato n. 1 Lotto, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Massa Martana 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 Massa Martana 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 simili 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 2020, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con 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, Anno 2022 2° Semestre: Massa Martana, Abitazioni Civili, Extraurbana/Restante Territorio Comunale:

	VALORE €/M <sup>2</sup>		VALORE ASSUNTO €/M <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M <sup>2</sup>	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M <sup>2</sup>	MAX €/M <sup>2</sup>			
<b>LOTTO 1</b> IMMOBILE (F.5 - P.161 - S. 5)	460 €	600 €	600 €	75,53 M <sup>2</sup>	<b>45.318,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:</b>					<b>45.318,00 €</b>

VALORE TOTALE DEI BENI = 45.318,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 45.318,00 (quarantacinquemilatrecentodiciotto/00).

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

- Lotto 1 (Foglio 5 Particella 161 Sub. 5): 45.000,00 €;

\*\*\*\*

## 6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 74/2022:

- Atto del

\*\*\*\*

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 17 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, 4 settembre 2023

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

