



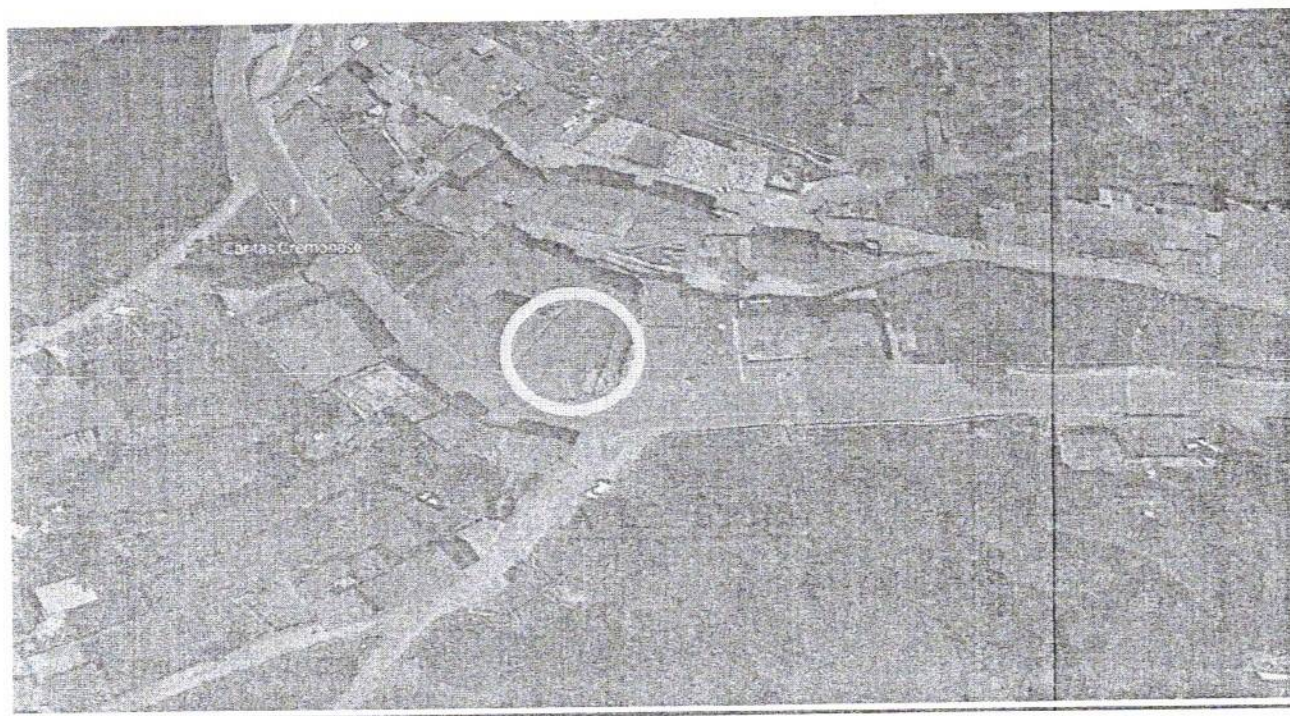
MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE -

R.G.E. n. 61/2023 - G.E.I. Dott. Alberto Cappellini

PERIZIA DI STIMA



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

PREMESSO

Il giorno 13 luglio 2023, il Giudice Dott. Alberto Cappellini, ha conferito l'incarico di Esperto allo scrivente Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, per la redazione della perizia di stima di cui l'esecuzione immobiliare in epigrafe, previa giuramento di rito in data 02 luglio 2023. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina datato 11 maggio 2023 depositato in cancelleria il 18 maggio 2023 (all. 1), dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- nel verbale di giuramento incarico ho indicato, come data di inizio operazioni peritali, il 12 settembre 2023. Dando seguito all'impegno, in data 07 agosto 2023 ho inviato all'esecutato la comunicazione di inizio operazioni peritali, al fine di accedere all'immobile ricompreso nell'Esecuzione Immobiliare. Al rappresentante del creditore procedente al custode I.V.G. di Perugia, tale comunicazione è stata inviata per mezzo PEC in data 05 agosto 2023. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate, ad eccezione di quella inviata all'esecutato che, è risultato trasferito in altra sede e quindi la Raccomandata mi è stata riconsegnata non recapitata (all. 2);
- alla data prefissata, in presenza del custode nella persona del , non è avvenuto l'accesso all'immobile per l'assenza dell'esecutato, come da verbale (all. 3);
- visto il mancato accesso, di concerto con il custode, in data 24 novembre 2023, è avvenuto l'accesso forzato alla presenza anche della forza pubblica, Polizia Locale di Foligno. In tale sopralluogo si sono svolte tutte le operazioni di rilevazione plano-altimetrica e fotografica del bene e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, come da verbali (all. 3);



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- in data 19 gennaio 2024, ho richiesto l'atto di provenienza del bene, oggetto di esecuzione, _____ che, dopo un sollecito del 05 febbraio 2024, in pari data mi è stato inviato (all. 4);
- dopo un'accurata ricerca dei dati necessari per la richiesta dei titoli abilitativi, in data 25 gennaio 2024, è stata inoltrata l'istanza per l'accesso agli atti al Comune di Foligno. La documentazione è stata messa a disposizione dal Comune per la visione e l'acquisizione, solo in data 13 febbraio 2024 (all. 5);
- in data 05 febbraio 2024, non essendo in possesso di tutta la documentazione necessaria per rispondere esattamente all'incarico affidatoMi nei termini stabiliti, ho richiesto una proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale, gentilmente concessa dal Giudice in data 09 febbraio 2024;
- in più fasi ho effettuato tutti gli approfondimenti necessari per la redazione della perizia, ivi comprese le visure ipo-catastali del bene, all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia;

P E R T A N T O

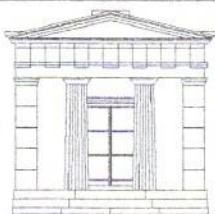
esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e a seguito di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità Immobiliare oggetto di stima, è parte di un edificio residenziale plurifamiliare ubicato nel Comune di Foligno - Via Nazionale n. 23 - Loc. Scopoli, in aderenza con la predetta Via Pubblica, nonché Strada Statale 77 della Val di Chienti, e consiste in:

- appartamento su una porzione del piano primo e secondo (il riferimento dei piani è dalla Via Pubblica) dell'edificio residenziale con annesso balcone e terrazzo, avente l'accesso sia dalla scala esterna che dall'androne comune del complesso immobiliare;





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

PROPRIETA' :

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
170	109	23	A/3	2	v. 6,5	e. 328,98

Confinanti:

Vengono allegate (all. 6) le visure e le planimetrie catastali esistenti in atti, che evidenziano le anomalie trattate nel successivo capitolo della conformità catastale.

DESCRIZIONE DEL BENE - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEL BENE.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, il bene consiste in:

- **appartamento di civile abitazione** costituente parte del piano primo e secondo (il riferimento dei piani è dalla Via Pubblica) di un edificio residenziale plurifamiliare, con accesso esclusivo dalla scala esterna e dall'androne comune del complesso immobiliare. Detto complesso si sviluppa su quattro livelli fuori terra, ed è privo di ascensore. La sua edificazione è antecedente il 1967 ed è realizzata con una struttura verticale in muratura ordinaria e orizzontamenti in latero-cemento e ferro. Il tetto è a falde inclinate tipo "padiglione" con manto di copertura in coppi, sporti di gronda con zampini in legno e pianellato, canali di gronda e discendenti in rame. Le pareti esterne sono trattate con intonaco tinteggiato e lo stato di conservazione è piuttosto modesto, malgrado l'edificio sia stato oggetto di lavori che hanno interessato la riparazione del danno e





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

miglioramento sismico a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 1997 tra gli anni 2001 e 2005. Gli infissi esterni sono in legno, così come gli oscuranti tipo persiane. Nel dettaglio l'appartamento si compone, al piano primo di un locale rustico che funge anche da ingresso dall'androne comune, di una cucina, di un bagno, ripostiglio e disimpegno, all'interno del quale vi è una scala che conduce al piano secondo. In detto piano è esistente una camera da letto, uno studio, bagno, corridoio e un disimpegno oltre ad un balcone e un terrazzo che, attraverso la scala esterna, permette l'accesso al piano. Le finiture delle pareti interne sono con intonaco tinteggiato, gli infissi sempre interni sono in legno, e i pavimenti sono tutti in monocottura. Nella cucina al piano primo, è presente una infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo a causa di una scarsa impermeabilizzazione dello stesso e dallo stato di abbandono in cui versa l'unità immobiliare. Per quanto riguarda gli impianti, nell'appartamento sono presenti le schermature sottotraccia ma non sono stati rilevati i frutti dell'impianto elettrico e i punti radianti con il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento. Da ciò deriva che gli impianti attualmente, non sono funzionanti. Per quanto riguarda i bagni, quello al piano primo presenta i sanitari mentre in quello al piano secondo, non sono presenti. Naturalmente non si è rilevata la presenza delle certificazioni di conformità, visto che gli impianti sono privi di molti elementi per far sì che siano efficienti e funzionanti. Allo stato attuale l'appartamento non è abitabile, sia per carenza impiantistica, sia per mancanza delle condizioni igienico-sanitarie (infiltrazioni). Necessita di opere di manutenzione straordinaria nel terrazzo vista l'infiltrazione e lo stato di abbandono in cui versa. Dal punto di vista strutturale l'edificio si presenta in buone condizioni.

Per quanto riguarda le superfici delle unità immobiliari si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica dei beni, (all. 8).



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, essendo l'appartamento parte di un edificio plurifamiliare e non risultando particolari aspetti condominiali da segnalare, vige quanto previsto dal codice civile in materia. Da ricerche effettuate, non sono risultate presenti le tabelle millesimali e il regolamento di condominio.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Foligno, è risultato che l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare, è stato edificato prima del 01 settembre 1967 ed ha seguito dei danni causati dal sisma del 1997, è stato interessato da interventi di riparazione del danno e miglioramento sismico, con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. _____;
- Permesso di Costruire n. _____;
- Permesso di Costruire n. _____.

A seguito di detti lavori è stata disposta l'ordinanza del _____, al fine di revocare l'inagibilità causata dal sisma. L'edificio è parte della UMI 19 e la richiesta dei titoli abilitativi è stata effettuata dal Presidente del _____.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, confrontandoli con lo stato attuale rappresentato nell'elaborato grafico (All. 7) della presente perizia, sono emerse le seguenti difformità:

- diverso posizionamento dell'apertura che funge da ingresso al piano primo dall'androne comune sul rustico;
- le finestre della cucina e del ripostiglio (lato scala esterna) al piano primo, sul prospetto non sono allineate come invece graficizzato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo.

Anche se lievi, tali difformità ai fini di un regolare trasferimento della proprietà, devono essere sanate con un procedimento amministrativo. L'importo da sostenere per conseguire la conformità urbanistica, tra le spese/oblazioni e le competenze





MASSIMILIANO GALLI

- Geometrica -

professionali, viene stimato in €. 4.500,00, importo che sarà detratto dalla valutazione finale dei beni. Pertanto, allo stato attuale, non può essere dichiarata la conformità urbanistica.

Per quanto riguarda il diverso posizionamento dell'apertura sul rustico, poiché è realizzata sulla struttura portante verticale, andrebbero eseguiti preventivamente dei sondaggi invasivi al fine di verificare se nell'esecuzione dell'opera, sono state rispettate le norme sismiche. Pertanto ad oggi, non è possibile quantificare eventuale opere di adeguamento a dette normative, da realizzare.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Foligno citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (all. 5) della presente perizia.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza della planimetria catastale (all. 6). Anche nella planimetria dell'appartamento è rappresentata in maniera non corretta la porta di ingresso trattata nel paragrafo della "conformità urbanistica". Inoltre dall'esame dell'elaborato planimetrico, è erroneamente rappresentata l'attribuzione della scala esterna e di parte del terrazzo al subalterno 18. Si tratta di un errore di rappresentazione in quanto l'Unità Immobiliare individuata con il subalterno 18 (di altra proprietà), ha l'accesso in un'altra zona del complesso immobiliare, non ha nello stato di fatto nessun accesso dalla scala ed infine anche negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, non è in nessun modo indicato l'accesso a tale Unità Immobiliare dalla scala. Inoltre la scala e il terrazzo sono interamente rappresentati nella planimetria catastale dell'appartamento oggetto di stima e tale planimetria è stata allegata anche nell'atto di compravendita, con il quale l'esecutato ha acquistato la proprietà.

Pertanto non può essere dichiarata la conformità catastale. Per un regolare trasferimento della proprietà, è necessario aggiornare la planimetria catastale dell'Unità Immobiliare, in conseguenza della sanatoria per la difformità urbanistica riscontrata. Con l'occasione è necessario rettificare anche l'elaborato planimetrico, per eliminare l'errore di attribuzione della scala esterna e di parte del terrazzo ad un'Unità Immobiliare di altra proprietà. La spesa da sostenere per tale operazione, viene





MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

quantificata in €. 1.050,00, importo che sarà detratto dalla valutazione finale del bene.

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni relative al bene oggetto di stima nel ventennio, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza di quanto elencato nella certificazione "ipocatastale storico-ventennale" in data 26.04.2023, Notaio [redacted], presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nella relazione notarile.

TRASCRIZIONI:

- trascrizione [redacted] dell'atto di compravendita, [redacted] a favore dell'esecutato acquisto dei beni oggetto di stima;
- trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, [redacted]

ISCRIZIONI:

- [redacted] dell'atto di ipoteca volontaria di €. 210.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 140.000,00, in data 25.07.2011,

Vengono allegate le trascrizioni e le iscrizioni sopra indicate, scaturite dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 9). La relazione notarile





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

STATO OCCUPAZIONALE - VINCOLI MATRIMONIALI

Per quanto concerne lo stato occupazionale, l'Unità Immobiliare oggetto di stima è libera da persone e cose. Da ispezioni effettuate, sul bene pignorato non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali, e che in ogni caso, come dichiarato nell'atto di compravendita, l'esecutato al momento dell'acquisto, era di stato civile libero. Pertanto il bene acquistato risulta personale.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

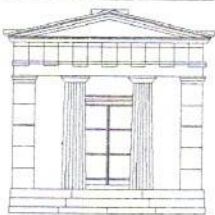
Poiché il bene dovrà essere posto in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove è ubicato il bene;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove è ubicato il bene, 2^o semestre 2023;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Foligno;
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Camera di Commercio di Perugia, IV trimestre 2023;

valori medi generici che fanno riferimento all'anno 2023, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Appartamento al piano primo e secondo:** si è tenuto conto dell'ubicazione ove è allocato l'edificio di cui l'Unità Immobiliare è parte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, dello stato di conservazione, della loro configurazione intesa come distribuzione interna e dell'esposizione in base al





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

piano, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelli enunciati per l'immobile in esame. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e descritte nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile prezzo di mercato finale. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore, è il metro quadrato di superficie lorda (*superficie commerciale*) considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. Pertanto, sono stati determinati i seguenti valori unitari al metro quadrato, come segue:

- a) per la superficie abitativa, il valore al metro quadrato è stato determinato in **€. 800,00;**
- b) per la superficie del balcone e terrazzo, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del 25% di quanto stabilito per la superficie abitativa, **€. 200,00;**
- c) per la superficie del ripostiglio, ricavato nel sottoscala, poiché le altezze del locale sono modeste, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del 40% circa di quanto stabilito per la superficie abitativa, **€. 320,00;**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica il bene per una più agevole compilazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

L'unità Immobiliare oggetto di vendita, è parte di un edificio residenziale plurifamiliare ubicato nel Comune di Foligno - Via Nazionale n. 23 - Loc. Scopoli, in aderenza con la predetta Via





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Pubblica, nonché Strada Statale 77 della Val di Chienti, e consiste in:

- appartamento su una porzione del piano primo e secondo dell'edificio della superficie abitativa lorda di mq. 121,00, con annesso terrazzo e balcone per una superficie di mq. 31,00, ripostiglio per una superficie di mq. 9,50, avente tutta l'unità immobiliare l'accesso sia esternamente dalla scala sia dall'androne comune;

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
170	109	23	A/3	2	V. 6,5	€. 328,98

Confinanti: _____

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

- a) superficie abitativa ai fini della stima mq. 121,00;
- b) superficie del terrazzo e del balcone mq. 31,00;
- c) superficie dei ripostiglio nel sottoscala mq. 9,50.

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 121,00 x €.	300,00=	€.	36.300,00=
b) mq. 31,00 x €.	200,00=	€.	6.200,00=
c) mq. 9,50 x €.	320,00=	€.	3.040,00=
Sommario		€.	106.040,00=

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa alle spese determinate nei paragrafi: "conformità urbanistica" (€. 4.500,00) e "conformità catastale" (€. 1.050,00), per un importo totale di €. 5.550,00;





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Applicando la somma delle detrazioni predeterminate, si ottiene il seguente risultato:

€. 106.040,00 - €. 5.550,00 = €. 100.490,00=

VALORE FINALE arr.to: €. 100.000,00=.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare il bene dell'esecutato, ricompreso nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in **€. 100.000,00=.**

Diconsi (centomilaeuro/00).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoletto, 06 aprile 2024.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

ALLEGATI:

- nomina esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandata e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso all'immobile (all. 3);
- titoli di provenienza dei beni (all. 4);
- documentazione urbanistica (all. 5);
- visure e planimetrie catastali (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7);
- documentazione fotografica dei beni (all. 8);
- trascrizioni e iscrizioni esistenti (all. 9).

