
TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 97/2022

Promossa da:

OMISSIS

Contro :

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Bertini

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A3111
iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Spoleto al n° 26 cat. Ingegneri
Cod. Fisc. BRT NCL 82P17 D653 C – Part. IVA 03084050545

Viale Chiavellati n. 5 – Foligno (PG)
Tel. 0742340900 - 3200135202
E-mail Pec: nicola.bertini2@ingpec.eu

Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n. 97/2022 R.G.E.

promossa da:

OMISSIS

difesa dagli Avv.ti Margherita Domenegotti e Marco Presenti

domiciliato in Spoleto, Piazza della Vittoria n. 35 presso Avvocato Paolo Merini.

Creditore procedente.

CONTRO

OMISSIS

Debitore esecutato.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini.

Consulenza tecnica d'Ufficio eseguita dall'Ing. Nicola Bertini, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto al n. 26 cat. Ingegneri.

Con Decreto dell' Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto Ing. Nicola Bertini con studio professionale in Foligno, Viale Chiavellati n. 5 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo n. 97/2022.

Il sottoscritto Ing. Nicola Bertini ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante sottoscrizione e invio del modello predisposto a tale scopo e allegato al verbale di udienza del 30/01/2023, nel quale l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Albero Cappellini formulava i seguenti quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione

ex art. 567 C.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati; 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) 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) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 vincoli o oneri 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 l'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; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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) Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) 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 rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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;

10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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;

13) Accerti lo stato di possesso del bene, con 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, 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 presso il debitore, il terzo occupante, i vicini e le associazioni di categoria, effettuando ricerche o presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici di 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 degli esecutati, 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) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico,

termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese per la loro separazione;

18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) 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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio competente. 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 la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) 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;

21) Nel caso di immobili abusivi non sanabili indichi il valore del terreno.

INTRODUZIONE:

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

a) con Atto di Precetto notificato in data 19/04/2022 al Sig.

OMISSIS

intimava allo stesso il pagamento, entro giorni 10 dalla notifica dell'Atto di Precetto e del titolo esecutivo della somma di € 80.430,35 oltre agli interessi e alle spese successive;

b) che il suddetto Atto di Precetto trova titolo nel Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia n. 1992/2021 emesso in data 23/11/2021, munito di formula esecutiva in data 01/12/2021 notificato al Sig. OMISSIS in data 19/04/2022, con cui il Giudice del Tribunale di Perugia ha ingiunto al predetto soggetto di pagare la complessiva somma di €77.483,85, oltre interessi sulle somme e alle condizioni indicate nelle premesse del ricorso, ed

oltre le spese ed i compensi professionali del procedimento monitorio, liquidate in € 2.135,00 per competenze professionali ed € 406,50 per esborsi, oltre al rimborso spese forfetario 15% C.I. 4% ed all'Iva 22% come per legge sulle somme soggette e successive occorrendo;

c) che con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato al Sig.

~~OMISSIS~~.. data 13/07/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 13/09/2022 ai numeri 4529/3478 di R.G. il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo l'Esecuzione Immobiliare.

RELAZIONE PERITALE:

Il sottoscritto, accertato quanto sopra, dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico, inoltrando richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di Gualdo Cattaneo per visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile in analisi. Successivamente, avendo inviato preventiva comunicazione a mezzo posta raccomandata A.R., il sottoscritto procedeva in data 22/08/2023 e successivamente in data 12/09/2023 all'accesso nell'edificio e area di pertinenza oggetto di procedura esecutiva per poter acquisire tutti gli elementi necessari al fine della redazione della relazione peritale ed alla esauriente risposta ai quesiti posti.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto redige la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti posti mantenendone, per facilità di lettura, il medesimo ordine di elencazione.

1) Verifica della completezza della documentazione

Dall'esame del fascicolo il sottoscritto ha potuto verificare la presenza dell'Atto di Pignoramento immobiliare e relativa Nota di trascrizione, estratto di mappa, certificati storici rilasciati dall'Agenzia del Territorio, certificazione

Notarile storica ventennale delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto alla richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Perugia della documentazione sull'immobile aggiornata. Dalla lettura degli atti sopra elencati si evince che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG) in Via Torino snc ed è costituita da unità immobiliare residenziale e relativo garage autonomo all'interno di un più ampio edificio a schiera censito al C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 79 con la particella 507-516. Al C.F. le due unità immobiliari sono censite al Foglio 39 con la particella 507 sub. 4 graffiata con part. 516 (categoria A/2 appartamento) e part. 507 sub 12 (categoria C/6 garage). Sulla base di quanto sin qui verificato il sottoscritto ritiene che la documentazione posta a corredo del fascicolo sia, secondo il disposto dell'Art. 567 C.p.c., completa.

2) Acquisizione documentazione non depositata

Il sottoscritto, in modalità telematica ha acquisito per l'immobile oggetto di esecuzione le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari. Il sottoscritto ha inoltre acquisito copia del Certificato di Agibilità e titolo abilitativo rilasciato per l'edificio in questione presso il Comune di Gualdo Cattaneo.

3) Predisponga elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo e confrontati con le ispezioni aggiornate eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, si rilevano per l'immobile in analisi le seguenti formalità:

- i) ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 981 Registro Generale 4461 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Popolare di Spoleto

S.p.a. contro DMISSIS per quota pari ad 1/1 su immobili siti nel

Comune di Gualdo Cattaneo, censiti al C.F. Foglio 79 Part 507 sub. 4,

Part. 516 (Cat. A/2) e Part. 507 sub. 12 (Cat. C/6) ed al C.T. al Foglio 79

Part 516 Ente Urbano di Mq 30, derivante da Atto Notaio Carbonari

Marco in Perugia Rep. 71453/19773 del 07/08/2008;

ii) ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019 - Registro Particolare 542 Registro

Generale 4698 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO

DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

contro DMISSIS per quota pari ad 1/1 su immobili siti nel Comune

di Gualdo Cattaneo, censiti al C.F. Foglio 79 Part 507 sub. 4, Part. 516

(Cat. A/2) e Part. 507 sub. 12 (Cat. C/6), derivante da Atto Agenzia delle

Entrate-Riscossioni Rep. 3213/8019 del 21/11/2019;

iii) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2022 - Registro Particolare 3478

Registro Generale 4529 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DMISSIS . contro

DMISSIS per quota pari ad 1/1 su immobili siti nel Comune di Gualdo

Cattaneo, censiti al C.F. Foglio 79 Part 507 sub. 4, Part. 516 (Cat. A/2) e

Part. 507 sub. 12 (Cat. C/6) ed al C.T. al Foglio 79 Part 516 Ente Urbano

di Mq 30, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep.

2866 del 30/07/2022.

4) Accerti esistenza di Vincoli o Oneri condominiali

Non ricorre.

5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non ricorre.

6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli oneri che saranno cancellati e comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tutte le formalità relative all'immobile in oggetto sono riportate nel paragrafo precedente.

7) Descrizione, previo accesso dell'immobile

In data 22/08/2023 il sottoscritto eseguiva sopralluogo presso l'edificio pignorato al fine di reperire tutte le informazioni, eseguire rilievi, valutare lo stato di conservazione dell'edificio e delle relative pertinenze per poi formulare un giudizio di stima. Non essendo presente l'esecutato il sottoscritto eseguiva unicamente un rilievo fotografico dall'esterno del fabbricato. Successivamente il sottoscritto si recava nuovamente in data 12/09/2023 per eseguire il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto di perizia. L'immobile in analisi è sito nel Comune di Gualdo Cattaneo, in Via Torino senza numero civico. Le unità immobiliari pignorate (appartamento e garage autonomo) sono poste all'estremità di un più ampio edificio a schiera realizzato nel primo decennio dell'anno 2000 e risulta censito al C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 79 con la particella 507-516. Al C.F. le due unità immobiliari sono censite al Foglio 39 con la particella 507 sub. 4 graffata con part. 516 (categoria A/2 appartamento) e part. 507 sub 12 (categoria C/6 garage). L'appartamento che si sviluppa su un unico piano rialzato rispetto alla strada pubblica risulta internamente suddiviso nei vani soggiorno/cucina, disimpegno, una camera e bagno. Dal locale soggiorno/cucina si accede direttamente con una piccola scala a chiocciola al piano seminterrato (unità immobiliare catastalmente individuata

come garage) dove è presente un locale disimpegno con bagno e il locale garage con accesso carrabile mediante porta basculante sulla rampa comune esterna.

Le finiture sono di media qualità con pavimenti e rivestimenti in gres, pareti trattate ad intonaco civile, porte in legno e finestre in alluminio, sanitari in porcellana vetrificata.

L'appartamento è completo di impianto elettrico e impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas posta al piano seminterrato nel locale bagno e radiatori in alluminio posti in ciascuna stanza.

Completa l'edificio un'area esterna pertinenziale rialzata in corrispondenza dell'ingresso principale.

A tal proposito si veda la documentazione fotografica allegata.

8) Verifica libera accessibilità.

L'immobile pignorato ha accesso diretto sulla strada pubblica.

9) Accertamento della conformità con il pignoramento.

Alla luce di quanto sopra esposto, verificata la corrispondenza dei dati di censimento con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento il sottoscritto accerta la conformità tra il bene rilevato e quanto riportato nel pignoramento.

10) Variazioni per l'aggiornamento catastale

In base alle difformità riscontrate tra stato attuale e planimetria catastale estratta, di cui si dirà in seguito, è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente, che potrà avvenire solo successivamente al rilascio da parte del Comune di Gualdo Cattaneo di titolo in sanatoria previa richiesta dell'interessato. Di conseguenza il sottoscritto

ritiene di non dover procedere alla redazione di atti di aggiornamento catastale mancando il presupposto della legittimità edilizia.

11) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

Trattandosi di edificio con corte pertinenziale esclusiva correttamente censiti non si ritiene necessaria l'acquisizione presso il Comune di Gualdo Cattaneo del Certificato di Destinazione Urbanistica.

12) Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Gualdo Cattaneo per l'edificazione dell'edificio risultano rilasciati due titoli abilitativi, Permesso di Costruire n. 140 del 17/11/2006 e successiva variante con Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2973/2008 del 10/01/2008, oltre al Certificato di agibilità del 14/07/2008 (il certificato è stato erroneamente datato con l'anno 2006).

Il sottoscritto non ha potuto visionare gli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2973/2008 in quanto non reperibile presso il Comune di Gualdo Cattaneo il quale in merito ha sporto denuncia di smarrimento alla Polizia Locale del Comune di Gualdo Cattaneo in data 10/06/2021; denuncia che si allega in copia alla presente per completezza.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 140 del 17/11/2006, per le unità immobiliari oggetto di perizia emergono alcune difformità sul numero e posizione delle aperture esterne e sulla tipologia di alcune finiture esterne.

Per contro la planimetria catastale presente agli atti risulta conforme allo stato attuale riscontrato, con la sola eccezione del bagno posto al piano seminterrato.

Di conseguenza il sottoscritto ritiene plausibile che la Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2973/2008 in data 10/01/2008 intervenisse proprio a modificare le previsioni che oggi risultano difformi rispetto al primo titolo abilitativo rilasciato. La questione dovrà essere approfondita con gli uffici tecnici del Comune di Gualdo Cattaneo e la regolarizzazione di quanto sopra evidenziato potrà rientrare nella richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i. che certamente interesserà il bagno a piano seminterrato.

13) Stato di possesso del bene

L'immobile risulta libero, non occupato.

14) Indagini di Stato Civile

Non ricorre.

15) Verifica se l'immobile risulta occupato

Non ricorre.

16) Caratteristiche impianti

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale per distribuzione f.m., illuminazione ordinaria nonché di tipo ausiliario quale l'impianto telefonico. L'impianto termico è del tipo tradizionale con radiatori in alluminio posti in ogni stanza, collettore di distribuzione e caldaia a gas posizionata nel bagno di piano seminterrato. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gualdo Cattaneo risulta rilasciato il Certificato di agibilità ma non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle imprese installatrici come previsto dalla normativa vigente al momento della realizzazione del fabbricato.

17) Formazione dei lotti

Appare evidente che la vendita possa essere eseguita in unico lotto stante la conformazione dell'edificio, le predisposizioni impiantistiche ed i relativi titoli di legittimazione.

18) Determinazione del valore

Scopo della perizia risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle unità immobiliari identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzati di recente nel luogo di analisi;
- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche dell'unità immobiliare in analisi, il

sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale per quello che riguarda sia le parti coperte che quelle scoperte dell'immobile. La quotazione desunta è espressa all'interno di un intervallo di valori unitari compreso tra € 700,00 e € 1150,00.

Per il computo della superficie commerciale si è tenuto conto, in virtù del grado di finitura e completezza delle superfici esterne, del seguente criterio di ponderazione tra superfici coperte calpestabili e superfici scoperte:

- 100% delle superfici calpestabili delle abitazioni;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali;
- 50% delle pareti perimetrali confinanti;
- 50% del box;
- 35% dei porticati;
- 30% balconi;
- 10% giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo);

con limite complessivo al 30% della superficie coperta abitabile.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologia oggetto di stima. Il valore attribuito al bene in stima è pari ad € 925,00/Mq e nell'individuazione di tale valore si tiene conto che l'edificio è relativamente recente in quanto edificato nel 2007/2008 con requisiti di carattere antisismico e di risparmio energetico superiori alle caratteristiche medie degli immobili nella zona.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.

Determinazione del Valore di mercato dei beni in stima :

INDIVIDUAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
LOCALI	COMMERCIALE	UNITARIO	
	m ²	€ / m ²	€
Appartamento (sub 4)	50,00	925,00	46.250,00
Corte esclusiva (part 516)	3,00	925,00	2.775,00
Garage (sub 12)	25,00	925,00	23.125,00

Al valore di stima dell'appartamento, comprensivo della corte esclusiva e del garage, il sottoscritto applica un abbattimento del 5% per assenza di garanzie su vizi e per la sanatoria delle difformità rilevate al momento del sopralluogo. Il valore dell'immobile in questione è dal sottoscritto indicato in **€ 68.542,50.**

19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota

Non ricorre.

20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà

Non ricorre.

21) Nel caso di immobili abusivi

Non ricorre.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 30 Novembre 2023

IL PERITO ESTIMATORE

(Ing. BERTINI Nicola)

Documentazione allegata :

Allegato 1 Documentazione fotografica;

Allegato 2 Visure catastali e planimetriche;

Allegato 3 Visure ipotecarie;

Allegato 4 Documentazione edilizio/urbanistica.