

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
G.E. Dott.ssa Lavanga Rosa

Causa:

**R.G.ES.IMM. 19/2019**

Creditore:

**XHELILAJ MEVLAN**

Debitore:

Oggetto:

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Data:

**2 gennaio 2020**

Esperto:

**Riccardo Balducci**  
Geometra



**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA ROSA LAVANGA**  
**R.G.ES.IMM. 19/2019**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Creditore:** XHELILAJ MEVLAN

**Debitore:**

### 1. Premessa

Lo scrivente Geom. Riccardo Balducci è iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5061, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2612, all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 669, all'albo dei Mediatori Civili e Commerciali del Ministero della Giustizia.

Con Ordinanza del 9 luglio 2019 notificata a mezzo p.e.c. il 10 luglio 2019 il sottoscritto veniva nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 19/2019 del Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari, promossa da XHELILAJ MEVLAN contro Il

### 2. Individuazione catastale e confini

La proprietà oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Fossato di Vico alla Via della Stazione, ed è così catastalmente censita:

<i>Catasto terreni</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Classamento</i>
	33	1185	F/1

La costruzione dell'opera non essendo terminata non può essere accatastata e quindi non risulta censita al catasto fabbricati.

La proprietà confina a nord con , est con Via della Stazione, a sud con Comune di Fossato di Vico (piazzale fronteggiante l'ufficio postale), ad ovest con Via dei Giardini.

### 3. Descrizione sintetica dei beni



La proprietà in oggetto, facilmente raggiungibile dalla SS318, trovandosi a non più di tredici minuti di automobile e 15 km dall'uscita della strada statale, è ubicata ai piedi del centro storico della città di Fossato di Vico.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due, identificati con la lettera "A" quello ad Ovest (verso valle) e con la lettera "B" quello ad Est (prospiciente Via della Stazione) ed insistono su di un terreno delle dimensioni di circa 2.500 m<sup>2</sup> al quale si accede attualmente da un cancello carrabile provvisorio ubicato nel piazzale fronteggiante l'ufficio postale.

Entrambe le strutture risultano di recente costruzione e realizzate con struttura portante in calcestruzzo armato con un piano interrato e tre piani fuori terra.

#### 4. Stato attuale

Al momento del sopralluogo gli immobili sopra descritti risultano costruiti al grezzo, mancando tutti gli impianti e tutte le finiture, sia interne, sia esterne.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle fotografie allegate si evince uno stato di abbandono protratto da diversi mesi.

#### 5. Indagini urbanistiche

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Fossato di Vico, si elencano i titoli abilitativi rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 9 del 23.02.2007, fascicolo 65/2005;
- Permesso di Costruire n. 52 del 31.10.2007, fascicolo 53/2007

Dai rilievi effettuati, planimetricamente i fabbricati risultano conformi ai progetti approvati (allegato n. 5), mentre altimetricamente, allo stato attuale, il fabbricato "B" risulta alto 10,10 m in gronda, anziché 9,60 m. Tale differenza è attribuibile all'assenza degli impianti, del massetto e delle finiture esterne che inevitabilmente andranno a ridurre l'altezza dei prospetti compensando la discrepanza.

Lo scrivente esperto non ha visionato gli interrati in quanto, allo stato attuale, non esistono accessi a tali zone, né esterne, né interne ai fabbricati.

#### 6. Provenienze

1) *[Illegible]*

2) *[Illegible]*

3) *[Illegible]*

16.12.1939;

4) *[Illegible]*

5) *[Illegible]*

(cfr. Visura storica, allegato n. 3)



## 7. Gravami

- Ipoteca iscritta in data 13 aprile 2017, al n. 3.313 R.P., in favore di Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze, per euro 1.800.000 (un milione ottocentomila), a garanzia di un debito derivante da contratto di mutuo di originari euro 900.000 (novecentomila), dell'11 aprile 2007, ai rogiti del Notaio Fabrizio Ruffo di Gubbio, rep. N. 290, racc. n. 196, debito successivamente ridotto ad euro 460.000 (quattrocentosessantamila), in forza di atto del 30 aprile 2010, ai rogiti del Notaio Carmen Raviele di Gubbio, rep. N. 1.026, racc. n. 673, annotato il 4 maggio 2012 al n. 1.242 R.P.;
- Ipoteca iscritta in data 19 gennaio 2018, al n. 212 R.P., in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, per euro 555.770,74 (cinquecentocinquantacinquesettecentosettanta virgola settantaquattro), a garanzia di un debito di originari euro 277.885,37 (duecentosettantasettemilaottocentottantacinque virgola trentasette), in forza di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 19 gennaio 2018, re. N. 2.489/8.018;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 25 gennaio 2019, al n. 1.556 R.P., in favore del signor Mevlan Xhelilaj, nato in Albania il 28 ottobre 1973, C.F.: XHL MLN 73R28 Z100K, in forza di atto giudiziario dell'UNEP C/O Corte di Appello di Perugia con sede in Perugia, del 18 dicembre 2018, rep. N. 11/2018.

(cfr. Relazione notarile, allegato n. 6)

## 8. Criterio estimativo assunto

Per la determinazione del valore di mercato del bene, viene utilizzato il procedimento denominato "sintetico comparativo", il quale si basa sul confronto diretto con beni simili oggetto di recenti valutazioni.

## 9. Valutazione

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di perito, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, confrontato, anche, con il "Bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare III° trimestre 2019 e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, viabilità ed accessi, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, ecc.).

La valutazione anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Edificio "A":

- Abitazione	€ 500,00 / m <sup>2</sup>	x	450 m <sup>2</sup>	=	€ 225.000
- Commerciale	€ 400,00 / m <sup>2</sup>	x	275 m <sup>2</sup>	=	€ 110.000
- Portico	€ 200,00 / m <sup>2</sup>	x	40 m <sup>2</sup>	=	€ 8.000
- Terrazzi	€ 200,00 / m <sup>2</sup>	x	69 m <sup>2</sup>	=	€ 13.800

Edificio "B":



- Abitazione	€ 500,00 / m <sup>2</sup>	x	687 m <sup>2</sup>	=	€ 343.500
- Terrazzi	€ 200,00 / m <sup>2</sup>	x	87 m <sup>2</sup>	=	€ 17.400

Interrato:

- Box auto e moto	€ 250,00 / m <sup>2</sup>	x	297 m <sup>2</sup>	=	€ 74.250
- Cantina	€ 100,00 / m <sup>2</sup>	x	81 m <sup>2</sup>	=	€ 8.100

Corte esterna: \_\_\_\_\_ a corpo € 25.000

**Totale € 825.050**

## 10. Formazione lotti

Lo scrivente esperto, dopo meditata e ponderata analisi della proprietà oggetto di stima ritiene di dover formare un unico lotto in quanto la morfologia del terreno, la tipologia delle strutture, e le scelte progettuali del tecnico progettista (non da ultimo l'interrato comune ai due edifici), non consentono in nessun modo la formazione di più lotti che comunque porterebbero ad una certa svalutazione complessiva.

## 7. Conclusioni

In risposta al quesito del G.E., visto quanto rilevato con le operazioni peritali come sopra esposto, l'esperto ritiene che il valore di mercato della proprietà oggetto di valutazione alla data odierna è pari ad **€ 825.050.**

Certo di aver diligentemente assolto all'incarico conferito con il solo scopo di far conoscere al G.E. la verità, si considererà conclusa la propria opera con il deposito della definitiva relazione di consulenza nei termini stabiliti.

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di Mappa;
5. Precedenti edilizi;
6. Relazione notarile;
7. PEC invio relazione parti

Assisi, 2 gennaio 2019

Geom. Riccardo Balducci

