

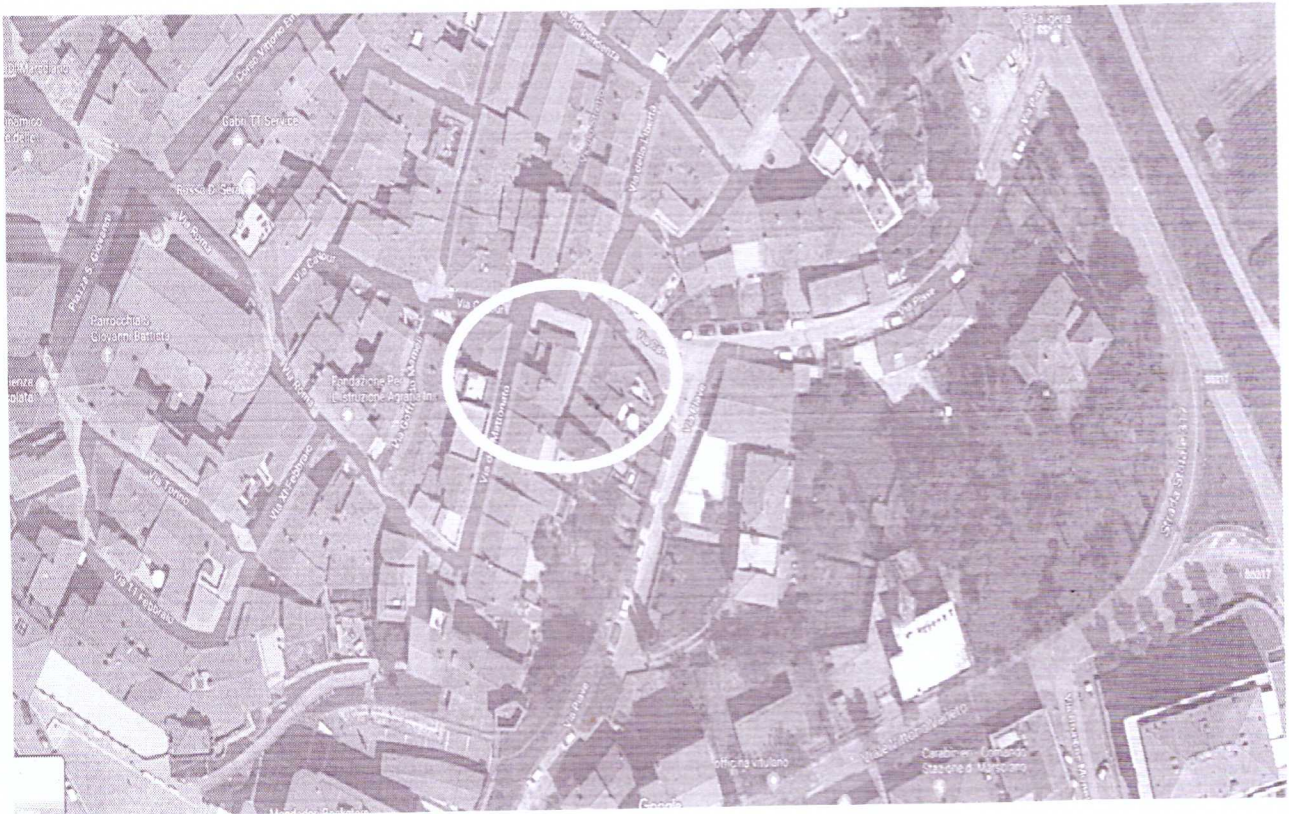
MASSIMILIANO GALLI  
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE -

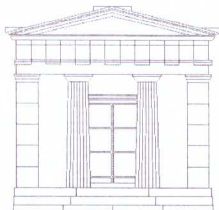
R.G.E. n. 109/2018 - G.E.I. Dott. Simone Salcerini

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.galli1@geopec.it





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

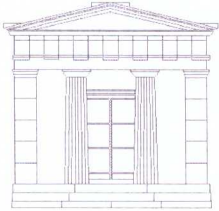
### PREMESSO

Il giorno 27 settembre 2018, il sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, ha prestato giuramento assumendo l'incarico di esperto per la redazione della perizia di stima di cui l'esecuzione immobiliare in epigrafe, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina dell'esperto datato 24 agosto 2018 (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

- a seguito di un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, riscontravo delle anomalie sull'identificazione catastale di una delle unità immobiliari pignorate, in particolare quella individuata **nel N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio n. 144 particella 252 sub 5, che erroneamente veniva trascritta con la particella 255 sub 5 dello stesso foglio catastale**, sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita;
- in data 29 novembre 2018, ho provveduto ad informare il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini, con istanza tendente ad ottenere istruzioni circa il proseguo delle operazioni peritali o meno (non si allega la comunicazione in quanto presente nel fascicolo telematico);
- in data 31 gennaio 2019, il Giudice disponeva, come testualmente indicato, "il proseguo delle operazioni peritali già iniziate, specificando in particolare quali siano attualmente gli identificativi catastali provenienti da quelli pignorati e se vi sia tra essi piena concordanza". Nello stesso provvedimento disponeva una proroga di due mesi per la presentazione dell'elaborato peritale (non si allega il provvedimento in quanto presente nel fascicolo telematico);
- in data 28 febbraio 2019, ho provveduto ad inviare comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, contenente la data di





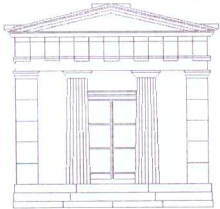
# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

inizio operazioni peritali, per il giorno 12 marzo 2019 alle ore 10.00, con accesso all' immobile oggetto di stima. Al Legale della parte procedente, Avv. \_\_\_\_\_, tale comunicazione è stata inviata per PEC sempre in data 28 febbraio 2019. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate (all. 2);

- alla data e all'orario prefissato, 12 marzo 2019, sono iniziate le operazioni peritali sui luoghi con accesso alle unità immobiliari. Sono state effettuate tutte le rilevazioni, redatta anche un'accurata documentazione fotografica e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto/ e la consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima, (verbale all. 3);
- sempre in data 12 marzo 2019 ho effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici presso il Comune di Marsciano, (all. 4);
- in data 28 marzo 2019, ho richiesto e acquisito presso lo studio del Notaio Giuseppe Boemi di Foligno, l'atto di acquisto dei beni oggetto di stima (all. 5);
- in data 29 aprile 2019, non avendo ricevuto la documentazione urbanistica dal Comune di Marsciano e essendo arrivato in prossimità della scadenza dei tempi per la presentazione dell'elaborato peritale, ho provveduto a richiedere un'ulteriore proroga dei tempi, che mi è stata concessa con provvedimento in data 02 maggio 2019 (non si allega il provvedimento in quanto presente nel fascicolo telematico);
- dopo vari solleciti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, in data 27 maggio 2019 via email, ho ricevuto la comunicazione che la ricerca di pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di stima, è risultata negativa. Si evidenzia che la comunicazione allegata alla nota via Email, riporta la data del 26 aprile 2019 e non si comprende come possa essere stata inviata dopo oltre un mese dalla firma del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Marsciano (all. 4);
- in più fasi ho effettuato le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia e incontri presso il Comune di Marsciano, al fine di rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento dell'incarico;





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

### P E R T A N T O

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

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Marsciano - Vicolo Chiuso n. 4 (abitazione) e Via Cavour n. 18 (autorimessa), nel Centro storico della Città, e consistono in:

- edificio abitativo di vecchia costruzione, che si sviluppa, oltre al piano terra, su quattro livelli compreso il sottotetto (cielo terra), inserito nell'agglomerato storico della città di Marsciano;
- locale magazzino, contiguo al piano terra della porzione abitativa, con accesso interno sia dall'abitazione che dal locale autorimessa;
- locale autorimessa, con accesso carrabile da Via Cavour n. 18, e accesso interno dal locale magazzino;

#### PROPRIETA' :

- [redacted] nata in [redacted] il [redacted], proprietaria per 1/2, c.f. [redacted]
- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], proprietario per 1/2, c.f. [redacted]

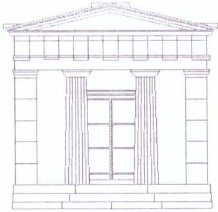
Nel N.C.E.U. del Comune di MARSCIANO:

### LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
144	254 256	3	A/2	2	V. 8,5	€. 482,89
144	254	2	C/2	2	Mq. 28	€. 79,53
144	252	5	C/6	6	Mq. 14	€. 36,88

Le sopraindicate particelle catastali identificano esattamente i beni oggetto di Esecuzione Immobiliare e rettificano in parte, quanto indicato ed evidenziato in precedenza nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometrica -

Confinanti: Vicolo Chiuso, Via Cavour, Togliatti, ...  
G... .., ... .., salvo altri.

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 DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

#### DESCRIZIONE DEI BENI.

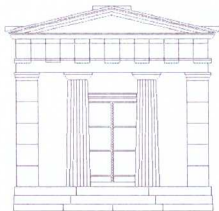
Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, i beni consistono in:

- edificio abitativo di vecchia costruzione, che si sviluppa oltre al piano terra, su quattro livelli compreso il sottotetto, (cielo terra). La struttura verticale dell'intero edificio è in muratura ordinaria di mattoni e pietrame, quella orizzontale compreso il tetto è in latero-cemento. Lo sporto di gronda si presenta sempre in laterizio ed i canali di raccordo delle acque piovane sono in lamiera. La porzione immobiliare è contigua con altri edifici, dove la parete principale si affaccia su Vicolo Chiuso, piccola via Pubblica senza sbocco su altre vie del Centro, ad accezione dell'ingresso alla stessa da Via Cavour. I lati della via, sono delimitati da altri edifici che non permettono una buona luminosità dell'abitazione oggetto di stima, almeno per due piani. Le pareti esterne sono trattate con intonaco vecchio e parzialmente tinteggiate. Le unità immobiliari sono distribuite come segue.

a) Al piano terra troviamo l'autorimessa con ingresso da Via Cavour, un magazzino con accesso interno sia dal locale autorimessa che dal vano scala che permette di raggiungere tutti i piani dell'edificio. Completano detto piano due ripostigli e un bagno. L'accesso principale, come già detto, è da Vicolo Chiuso.

b) Il piano primo è costituito da tre locali destinati a cucina, pranzo e soggiorno, oltre al disimpegno sul vano scala.





## MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

c) Al piano secondo è ubicata una camera da letto, un salotto, il bagno, e il disimpegno sempre nel vano scala, ed essendo l'edificio prospiciente più basso di quello in esame, aumenta anche la luminosità di detto piano.

d) Al piano terzo troviamo un corridoio, due camere da letto, un ripostiglio e un locale adibito a studio, con una migliore luminosità salendo i vari piani dell'edificio.

e) Al piano quarto, è individuato il sottotetto privo di finiture, ma con ampie aperture che permettono una buona vista sulla parte a valle del Centro Storico. Tale locale se ristrutturato, avrebbe una ottima valenza paragonabile alle famose "altane", tipiche dei centri storici delle città medievali.

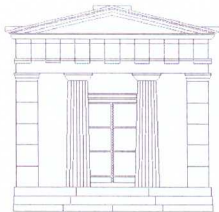
Per quanto concerne le finiture interne, i pavimenti sono in marmo e graniglia degli anni 60'/70', gli infissi sono in legno verniciato senza vetro-camera, protetti da persiane ad ante in legno. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sotto traccia, quello di riscaldamento è con punti radianti in ghisa opportunamente dimensionati, riscaldati con caldaia alimentata a metano. Non mi è stata consegnata la certificazione di conformità, ma nel complesso non sono evidenziate particolari anomali, che impedirebbero il rilascio della certificazione fatti salvi vizi e difetti emergenti in sede di sopralluogo e verifiche specifiche. Nel complesso lo stabile è abitabile e si presenta in buone condizioni dal punto di vista strutturale e nelle finiture.

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).

### ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, essendo un edificio prevalentemente "cielo terra" è doveroso specificare che oltre a





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

quanto previsto dal codice civile in materia non vi sono da segnalare altri particolari aspetti.

### CONFORMITA' URBANISTICA.

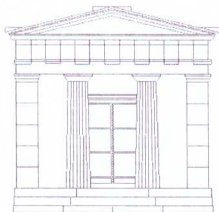
Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", le opere relative alle unità immobiliari sono iniziate anteriormente al 01 settembre 1967. Da tale data, come indicato nella dichiarazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, ad oggi, non risultano pratiche edilizie per tale immobile. Dal sopralluogo effettuato, si è evidenziato che rispetto alla sua origine, le strutture orizzontali sono con una tipologia costruttiva che veniva usata dalla seconda metà degli anni 60' in avanti. Probabilmente, come dichiarato anche nell'atto di acquisto della proprietà, i lavori sono iniziati prima della data sopraindicata. A seguito di ciò, PUO' ESSERE DICHIARATA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

La dichiarazione del Comune di Marsciano citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (all. 4) della presente perizia.

### CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali (all. 6). La planimetria dell'immobile abitativo, è rappresentata in maniera **non corretta**. Infatti nell'effettuare la fusione delle unità immobiliari abitative, acquistate con atto Notaio Giuseppe Boemi di Foligno, dove nello stesso veniva espressamente indicato nelle ultime righe dell'art. 9, l'obbligo di accorpere i due appartamenti oggetto di compravendita, la variazione catastale, per fusione effettuata in data 20.11.2009 con prot. n. PG0396413, riporta una rappresentazione grafica errata sia nella configurazione che nella consistenza. Quest'ultima anomalia (consistenza), è evidenziata nel piano quarto dove è stato graficizzato un bagno che sui luoghi non è presente. Infatti nell'elaborato grafico scaturito dal rilievo sui luoghi (all. 7), è evidente lo stato di fatto dell'unità immobiliare. Anche le planimetrie del magazzino e dell'autorimessa, evidenziano modeste anomalie consistenti in una mancata rappresentazione di una nicchia nel locale autorimessa, dei gradini con l'accesso al vano scala dell'unità immobiliare abitativa nel locale magazzino. Per quanto concerne gli identificativi catastali indicati nell'atto di compravendita e quelli attualmente censiti nella banca dati dell'Agenzia delle





# MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Entrate sezione Territorio, vi è concordanza in quanto con la variazione per fusione del 2009, l'unità immobiliare indicata con la particella 254 sub 1 è stata soppressa ed ha generato la 254 sub 3, graffata con la particella 256, unità immobiliare oggi in atti. Per le anomalie segnalate sulle planimetrie catastali, NON PUO' ESSERE DICHIARATA LA CONFORMITA' CATASTALE.

L'importo per effettuare le rettifiche che consentono la conformità catastale necessaria per un regolare trasferimento del bene, forfettariamente può essere indicato in €. 2.500,00, comprensivo di onorari e spese, importo che verrà detratto dal valore finale dei beni determinato nel successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato".

## TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

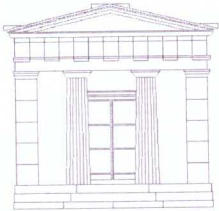
Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni e pignoramenti relativi ai beni oggetto di stima nel ventennio, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza di quanto elencato nella certificazione "ipo-catastale storico-ventennale" in data 20.07.2018, a firma del Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, e da una visura effettuata in data 01.09.2019 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 reg. part. n. 583 del 12.01.1987, dell'atto di compravendita, in data 23.12.1986 Notaio dott. Sergio Ludovisi di Marsciano, rep. 48977, a favore dei dante causa dell'esecutato;
- trascrizione reg. part. n. 20291 del 27.11.2008, dell'atto di compravendita della proprietà, in data 21.11.2008 Notaio dott. Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 48314/11310, a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- trascrizione reg. part. n. 11467 del 03.07.2018, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 494 del 09.05.2018, a







**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

favore di [redacted] L., contro [redacted] e [redacted]

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento, i beni sono "colpiti" per l'intera proprietà e a carico dei due comproprietari. La relativa nota di trascrizione riporta nella sezione C - Soggetti - solo la quota di 1/2 contro [redacted]. La determinazione successiva del valore verrà effettuata per l'intera proprietà. Come indicato al primo punto del capitolo delle operazioni svolte e successivamente debitamente precisato nel capitolo dell'individuazione dei beni, sia nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione che nell'istanza di vendita, viene erroneamente riportata la particella 255 sub 5 anziché della corretta particella 252 sub 5, che identifica l'autorimessa.

ISCRIZIONI:

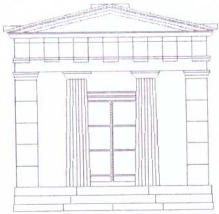
- iscrizione reg. part. 7665 del 27.11.2008, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 220.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 110.000,00, in data 21.11.2008, Notaio Dott. Giuseppe Boemi, rep. 48315/11311, a favore di [redacted], contro [redacted] e [redacted]

Viene allegato l'elenco sintetico delle formalità effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 9). La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto concerne lo stato occupazionale, come dichiarato nel verbale di accesso immobili (all. 3), le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dagli esecutati e dalla loro famiglia per un totale di sei persone. Da ispezioni effettuate nonché dalla dichiarazione degli stessi riportata sempre nel verbale di sopralluogo, sui beni pignorati non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali, e che in ogni caso, come dichiarato nell'atto di compravendita, gli esecutati al momento dell'acquisto, erano liberi da vincoli matrimoniali. Pertanto i beni acquistati risultano personali.





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

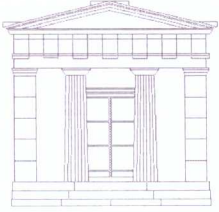
Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove sono ubicati i beni;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Marsciano;
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Borse Immobiliari Italiane;

valori medi generici che fanno riferimento al secondo semestre dell'anno 2018, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Edificio abitativo, magazzino e locale autorimessa:** si è tenuto conto dell'ubicazione e della zona del Centro Storico ove è allocato l'edificio, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, della sua configurazione intesa come distribuzione interna e lo sviluppo nei vari piani, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelle enunciate 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 considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. La superficie della scala è stata considerata solo in un piano, in quanto dal punto





# MASSIMILIANO GALLI

## - Geometra -

di vista commerciale andrebbe ad aumentare ulteriormente il valore degli immobili, ponendolo eccessivo rispetto all'attuale domanda e offerta. Pertanto, sono stati determinati i seguenti valori unitari al metro quadrato, come segue:

- a) per la porzione abitativa, il valore al metro quadrato determinato è €. 700,00;
- b) per il magazzino e il locale autorimessa, il valore al metro quadrato scelto è di €. 350,00;
- c) per il piano sottotetto, il valore al metro quadrato scelto è di €. 250,00.

### 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 i beni per una più agevole compilazione del bando di vendita.

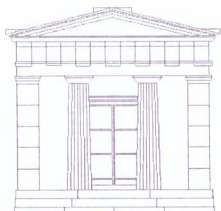
### LOTTO UNICO

I beni sono ubicati nel Comune di Marsciano - Vicolo Chiuso n. 4 (abitazione), Via Cavour n. 18 (autorimessa), nel centro storico della città, e consistono in:

- edificio abitativo di vecchia costruzione, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra compreso il sottotetto, oltre al piano terra, per una superficie calcolata, come precedentemente specificato, di mq. 191,00;
- locale autorimessa e magazzino al piano terra, per una superficie calcolata di mq. 53,00;
- piano sottotetto, costituito da un unico locale oltre a disimpegno, per una superficie calcolata di mq. 45,00.

Le unità immobiliari risultano occupate dai proprietari e dalla loro famiglia, e si presentano agibili e in buono stato di conservazione pur avendo caratteristiche intrinseche ed estrinseche non particolarmente apprezzabili, ma abbastanza comuni negli edifici del Centro Storico della Città di Marsciano.





**MASSIMILIANO GALLI**  
- Geometra -

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

**LOTTO UNICO**

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
144	254 256	3	A/2	2	V. 8,5	€. 482,89
144	254	2	C/2	2	Mq. 28	€. 79,53
144	252	5	C/6	6	Mq. 14	€. 36,88

Confinanti: Vicolo Chiuso, Via Cavour, .....  
....., ..... salvo altri.

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e indicate 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) abitazione su quattro livelli,          | mq. 191,00; |
| b) autorimessa e magazzino al piano terra, | mq. 53,00;  |
| c) sottotetto al piano quarto              | mq. 45,00;  |

DETERMINAZIONE VALORE:

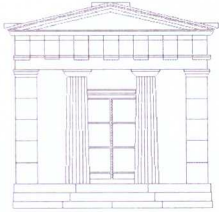
a) mq. 191,00 x €. 700,00=	€. 133.700,00=
b) mq. 53,00 x €. 350,00=	€. 18.550,00=
c) mq. 45,00 x €. 250,00=	€. 11.250,00=
Somma	€. 163.500,00=

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa alle spese determinate nel paragrafo "conformità catastale", per introdurre le planimetrie catastali esatte attraverso procedura "Docfa", quantificate in €. 2.500,00=;

$$€. 163.500,00 - €. 2.500,00 = €. 161.000,00 =$$

**VALORE FINALE: €. 161.000,00=.**





*MASSIMILIANO GALLI*  
*- Geometra -*

**CONCLUSIONI**

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni degli esecutati, ricompresi nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in **€. 161.000,00=.**

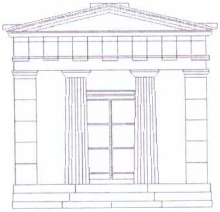
Diconsi (**centosessantunomilaeuro/00**).

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

Spoleto, 01 settembre 2019.

L'esperto  
Geom. Massimiliano Galli





**MASSIMILIANO GALLI**  
**- Geometra -**

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);
- documentazione urbanistica (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto (all. 5);
- visure e planimetrie catastali (all. 6);
- planimetrie in scala 1:100 (all. 7, file in pdf esterno all'elaborato peritale);
- documentazione fotografica dei beni (all. 8);
- elenco formalità (all. 9).

L'esperto  
Geom. Massimiliano Galli

