



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. EMANUELE NACCINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE : N° 253/13

PROMOSSA DA : BANCO POPOLARE SOC. COOP.
CONTRO : BASSIRI ROSA



INDICE

PREMESSO.....	3
RELAZIONE.....	5
1) <i>Individuazione dei beni.....</i>	<i>5</i>
2) <i>Descrizione dei beni.....</i>	<i>5</i>
3) <i>Verifica del titolo di proprietà.....</i>	<i>6</i>
4) <i>Individuazione dello stato di possesso del bene.....</i>	<i>6</i>
5) <i>Individuazione formalità, vincoli ed oneri.....</i>	<i>7</i>
6) <i>Informazioni utili per l'acquirente.....</i>	<i>7</i>
7) <i>Individuazione precedenti proprietari.....</i>	<i>7</i>
8) <i>Verifica regolarità edilizia ed urbanistica.....</i>	<i>8</i>
Immobilabile A.....	8
9) <i>Descrizione analitica dei beni e misura della consistenza.....</i>	<i>8</i>
10) <i>Stima dei beni.....</i>	<i>9</i>
11) <i>Definizione dei lotti.....</i>	<i>11</i>
ELENCO ALLEGATI.....	12



Premesso

- che il sottoscritto ing. Emanuele Naccini, nato a Foligno in provincia di Perugia il 28/12/1971, con studio a Foligno in via Vici n° 12/D, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n A1828, è stato nominato dal Tribunale di Perugia, in riferimento al procedimento sopra indicato, consulente tecnico d'ufficio;

- che dopo avere prestato giuramento di rito, all'udienza del 13/05/2014, veniva formulato al sottoscritto il seguente quesito:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta , e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero



- risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico — edilizie, difformità catastali);
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso
 - 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
 - 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
 - 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
 - 11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico —catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
 - 12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere



- sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- 13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
 - 14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
 - 15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
 - 16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
 - 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

TUTTO CIO PREMESSO

Il consulente tecnico d'ufficio, esaminati gli atti ed i documenti acquisiti, sentite le parti, fatte le necessarie visure catastali ed ipotecarie, esaminata la documentazione tecnica presso il Comune, ispezionati gli immobili e reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente

RELAZIONE

1) Individuazione dei beni

L'immobile oggetto della presente è:

- A. Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al foglio 29, particella 300, subalterno 7, categoria A/3, cl. 2, consistenza 5 vani;

2) Descrizione dei beni

L'immobile A si trova nel Comune di Fossato di Vico, al n° 12/A di via Stazione ed è un appartamento al terzo piano, con cantina al piano seminterrato, di una palazzina residenziale.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e corridoio.

Al piano seminterrato c'è una cantina di pertinenza esclusiva dell'abitazione, accessibile con le scale comuni del palazzo.



Sempre al piano seminterrato vi sono inoltre alcuni locali classati come beni comuni non censibili: un lavatoio condominiale ed un ripostiglio, situati nello stesso stabile, ed una centrale termica posta nel palazzo adiacente.

3) Verifica del titolo di proprietà

Dal 07/02/2008, con atto di compravendita, R.P. 2786 R.G. 5081, trascritto il 15/02/2008 l'immobile A risulta intestato:

- alla sig.ra Bassiri Rosa, nata in Etiopia il 08/06/1958 (C.F.: BSS RSO 58H48 Z315Y) con la quota 1/1, in regime di separazione dei beni

Dal 18/05/2007 al 07/02/2008, con atto di scissione, R.P. 9623 R.G. 16812, trascritto il 22/05/2007 l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Ferrovie dello Stato s.p.a., con sede a Roma (C.F.: 06359501001) con la quota 1/1

Dal 14/07/2005 al 18/05/2007, con atto di identificazione catastale, R.P. 15536 R.G. 26484, trascritto il 03/08/2005 l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Ferrovie Real Estate s.p.a., con sede a Roma (C.F.: 07699161001) con la quota 1/1

Dal 25/11/2003 al 14/07/2005, per trasformazione in s.p.a. e variazione della denominazione sociale, del 25/11/2003 rep. 73556/15695, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma3 il 05/12/2003 al n°30814 serie 1, non trascritto, l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Ferrovie Real Estate s.p.a., con sede a Roma (C.F.: 07699161001) con la quota 1/1

Dal 28/10/2003 al 25/11/2003, per scissione, del 28/10/2003 rep. 73387/15645, non trascritto, l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Ferrovie Real Estate s.r.l., con sede a Roma, Piazza della Croce rossa 1, con la quota 1/1

Dal 21/06/2001 al 28/10/2003, per variazione della denominazione sociale, del 22/06/2001 rep. 14002/4104, registrato a Roma5 il 27/06/2001 al n°4343 serie 2, l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., con la quota 1/1

Dal 11/07/1992 al 21/06/2001, per trasformazione dell'ente Ferrovie dello Stato in s.p.a., D.L. 11/07/92, l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Ferrovie dello Stato – Società di Trasporti e Servizi per Azioni, con la quota 1/1

Dal 17/05/1985 al 11/07/1992, per soppressione dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato e relativa successione al nuovo ente Ferrovie dello Stato, L.210 del 17/05/85, l'immobile A risulta intestato:

- alla ditta Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, con la quota 1/1

Prima del 17/05/1985 la proprietà risulta intestata al Demanio dello Stato Ramo Ferrovia.

4) Individuazione dello stato di possesso del bene

Attualmente l'immobile A risulta disabitato e non è stato possibile rintracciare i proprietari.



5) Individuazione formalità, vincoli ed oneri

Sulla base dei certificati in atti e della ispezione ipotecaria da me effettuata il 20/02/2015 risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo, del 07/02/2008 rep. 194352/40367 per 106000,00€ di cui 53000,00€ per il capitale, trascritto il 15/02/2008 al n° R.P.1109 R.G.5082.
a favore Banca Popolare di Novara s.p.a.
contro Bassiri Rosa, per la quota 1/1

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo, del 05/06/2008 rep. 218181/33448 per 134000,00€ di cui 67000,00€ per il capitale, trascritto il 23/06//2008 al n° R.P.4236 R.G.17891.
a favore Banca Popolare di Novara s.p.a.
contro Bassiri Rosa, per la quota 1/1

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep. 2414 del 06/05/2013, trascritto il 28/06/2013 al R.P. 10500 , R.G. 16440.
a favore Banca Popolare Società Cooperativa
contro Bassiri Rosa, per la quota 1/1

6) Informazioni utili per l'acquirente

L'immobile A necessita di alcuni interventi di manutenzione al fine di renderlo abitabile.

Il bagno risulta in via di rifacimento, i sanitari sono ancora da montare ed alcuni di questi si trovano in cantina, i rivestimenti presentano evidenti problemi di distacco e sono da demolire e rifare, il radiatore è da montare.

Anche l'impianto elettrico risulta in via di rifacimento con le apparecchiature del quadro elettrico nuove ed i cablaggi nuovi, sono ancora vecchi ma funzionali i punti di comando e le prese.

Tutti i portafrutto e molte delle scatole di derivazione risultano smontati.

Tutte le porte interne sono state rimosse, in cantina ed all'interno dell'appartamento sono accatastati i vecchi infissi da rimontare.

Anche se non sono interessati dalla presente perizia, si segnala che all'interno dell'appartamento vi è anche una buona parte dei mobili necessari a realizzare l'arredamento di base e sono ancora coperti e/o rivestiti, mentre in cantina vi è un dipinto dalle dimensioni decisamente importanti.

7) Individuazione precedenti proprietari

Sulla base dei certificati in atti e delle visure ed ispezioni da me effettuate sugli immobili in oggetto risultano i seguenti proprietari:

1. **Dalla data 07/02/2008**, con atto di compravendita trascritto il 15/02/2008 al n° R.P. 2786 , R.G. 5081, la proprietà del bene A risulta intestata a:
 - **Bassiri Rosa**, nata a Denbidolo il 08/06/1958, C.F.: BSSRSO58H48Z315Y, proprietaria per 1/1, in regime di separazione dei beni;

2. **Dal 18/05/2007 al 07/02/2008**, con atto di scissione, R.P. 9623 R.G. 16812, trascritto il 22/05/2007 la proprietà del bene A risulta intestata a:
 - **Ferrovie dello Stato s.p.a**, con sede in Roma, C.F.: 06359501001, proprietario per 1/1;



3. **Dal 14/07/2005 al 18/05/2007**, con atto di identificazione catastale, R.P. 15536 R.G. 26484, trascritto il 03/08/2005 l'immobile A risulta intestato a:
 - **Ferrovie Real Estate s.p.a.**, con sede in Roma, C.F.: 07699161001, proprietario per 1/1;
4. **Dal 25/11/2003 al 14/07/2005**, per trasformazione in s.p.a. e variazione della denominazione sociale, del 25/11/2003 rep. 73556/15695, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma3 il 05/12/2003 al n°30814 serie 1, non trascritto, l'immobile A risulta intestato a:
 - **Ferrovie Real Estate s.p.a.**, con sede in Roma, C.F.: 07699161001, proprietario per 1/1;
5. **Dal 28/10/2003 al 25/11/2003**, per scissione, del 28/10/2003 rep. 73387/15645, non trascritto, l'immobile A risulta intestato a:
 - **Ferrovie Real Estate s.r.l.**, con sede in Roma, proprietario per 1/1;
6. **Dal 21/06/2001 al 28/10/2003**, per variazione della denominazione sociale, del 22/06/2001 rep. 14002/4104, registrato a Roma5 il 27/06/2001 al n°4343 serie 2, l'immobile A risulta intestato a:
 - **Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.**, proprietario per 1/1;
7. **Dal 11/07/1992 al 21/06/2001**, per trasformazione dell'ente Ferrovie dello Stato in s.p.a., D.L. 11/07/92, l'immobile A risulta intestato a:
 - **Ferrovie dello Stato – Società di Trasporti e Servizi per Azioni**, proprietario per 1/1;
8. **Dal 17/05/1985 al 11/07/1992**, per soppressione dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato e relativa successione al nuovo ente Ferrovie dello Stato, L.210 del 17/05/85, l'immobile A risulta intestato a:
 - **Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato**, proprietario per 1/1;
9. **Prima del 17/05/1985**, la proprietà era intestata a :
 - **Demanio dello Stato Ramo Ferrovia**, proprietario per 1/1.

8) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Immobile A

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossato di Vico, non è stato possibile ritrovare alcun titolo abilitativo o abitabilità riguardante il fabbricato e l'immobile in oggetto.

Sia allegano copia del modulo di accesso atti e la mail di risposta inviati dagli uffici comunali.

9) Descrizione analitica dei beni e misura della consistenza

Descrizione analitica del bene individuato come immobile A, censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al foglio 29, particella 300/7.

Come accennato al paragrafo 2, l'immobile A si trova nel Comune di Fossato di Vico, al n° 12/A di via Stazione.

Si tratta di un appartamento posto al terzo piano di una palazzina residenziale realizzata nei primi decenni del secolo scorso.

Al piano seminterrato si trova la cantina che costituisce una pertinenza esclusiva dell'appartamento.



All'appartamento si accede con le scale condominiali, dall'ingresso-disimpegno si accede a tutti i vani: cameretta, soggiorno, cucina abitabile, bagno e camera matrimoniale.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale del 1981, che risulta anche l'unico elaborato grafico che è stato possibile reperire presso i pubblici uffici.

L'appartamento è stato interessato da dei lavori di ristrutturazione, ma le opere non sono state portate a termine.

Il bagno è stato smantellato e sono stati posti in opera nuovi rivestimenti e pavimenti per circa il 90% della superficie.

Purtroppo si evidenziano diversi distacchi e rigonfiamenti che obbligano ad una nuova demolizione ed installazione.

Tutti i sanitari ed il termosifone sono ancora da porre in opera; alcuni sanitari si trovano in cantina ed altri nell'appartamento.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, anch'esso interessato dai lavori, si è constatato che vi è una nuova impiantistica del quadro elettrico, anche se lo sportello di chiusura deve ancora essere montato, e che sono stati sostituiti tutti i cavi elettrici; i frutti e le relative scatole e placche sono esistenti e vanno rimontati.

Le finestre sono in legno con vetro singolo ed anche le persiane sono in legno, la porta di ingresso è in legno massello.

Le porte interne sono state smontate ed accatastate in cantina, vi è anche una porta nuova in cucina.

I pavimenti sono in gres porcellanato di recente posa in opera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con termosifoni.

Per quanto riguarda la cantina si segnalano in negativo la presenza di ben due tubature di scarico e la mancanza della pavimentazione, ed in positivo la presenza di una finestra.

I locali, come riportati nelle planimetrie catastali, hanno le seguenti superfici commerciali:

- appartamento = 100mq
- cantina = 16mq

La superficie commerciale virtuale complessiva risulta pertanto:

$$100 + 16 \times 0,25 = 104 \text{mq} \rightarrow \underline{104 \text{mq}}$$

Analizzando le superfici nette, l'immobile risulta così composto:

Tabella delle superfici

<i>Locale</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
soggiorno	19,84
cucina	18,57
disimpegno-ingresso	6,6
bagno	6
camera 1	17,55
camera 2	13,19
Cantina (al piano seminterrato)	13,95

10) Stima dei beni

Il procedimento di stima adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è quello sintetico comparativo.

Tale metodo prevede il ricorso a dati storici di compravendita di beni simili nello stesso territorio e nello stesso periodo, consentendo di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.



Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio e, per controllo, la Borsa Immobiliare dell’Umbria.

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l’uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene.

Poiché attualmente l’immobile necessita alcuni lavori di ristrutturazione, principalmente per completare i lavori lasciati in sospeso e per riparare quelli mal eseguiti, è stato applicato un coefficiente correttivo.

Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio, nella zona semicentrale del Comune di Fossato di Vico, nel primo semestre del 2014:

- **per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione**, il valore di mercato è compreso tra 550-840€/mq

Per la Borsa Immobiliare dell’Umbria, in zona semiperiferica nel Comune di Fossato di Vico nel terzo trimestre del 2014, **per abitazioni abitabili**, il valore di mercato è compreso tra 500-700€/mq.

La **superficie commerciale** si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

V_{nu} = valore normale unitario

Val_{max} = valore massimo fornito dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare

Val_{min} = valore minimo fornito dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove :

Taglio di superficie (S)	K_1
$S < 45$	1
$45 < S < 70$	0.8
$70 < S < 120$	0.5
$120 < S < 150$	0.3
$S > 150$	0

Livello di piano	K_2
Piano seminterrato	0
Piano terreno	0.2
Piano primo	0.4
Piano intermedio	0.5
Piano ultimo	0.8
Attico	1

$$V_{nu} = Val_{min} + (Val_{max} - Val_{min}) \times K \times S_{m1} \times S_{m2}$$

Immobile A – diritti di proprietà pari a 1/1:

$$K = (0.5 + 3 \times 0.8) / 4 = 0.725$$



$$V_{nu} = [550 + (840 - 550) \times 0.725] \times 0,85 \times 0,95 = 614 \text{ €/mq}$$

$S_{m1} = 0,85$ (stato di manutenzione)

$S_{m2} = 0,95$ (app. al 3° piano senza ascensore)

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sarà :

$$104 \times 614 = 63856,00 \rightarrow \mathbf{64000,00\text{€}}$$

11) Definizione dei lotti

Essendovi un solo immobile, se ne realizzerà la vendita in un unico lotto.

Lotto n°1 (immobile A)

Diritti di proprietà per 1/1 spettanti rispettivamente alla sig.ra Bassiri Rosa, nata in Etiopia il 08/06/1958, con la quota 1/1, in regime di separazione dei beni, sull'immobile indicato come A e censito al N.C.E.U. con la particella 300, subalterno 7 del foglio 29 del Comune di Fossato di Vico.

Valore del lotto 64.000,00€

Con la presente perizia il Consulente Tecnico d' Ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli nell'udienza del 13/05/2014, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario. L'elaborato viene depositato presso la cancelleria del Tribunale insieme ai fascicoli del procedimento, relativamente ai quali era stata data dal Giudice l'autorizzazione al prelievo.

Foligno, li 20/07/2015

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

ing. Emanuele Naccini



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (5 PAG.)
2. VISURA STORICA DELL'IMMOBILE (2 PAG.)
3. ISPEZIONI IPOTECARIE (2 PAG.)
4. ESTRATTO DI MAPPA (1 PAG.)
5. PLANIMETRIA CATASTALE (1 PAG.)
6. RICHIESTA DI ACCESSO ATTI AL COMUNE DI FOSSATO DI VICO (1 PAG.)
7. MAIL DI RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI ACCESSO ATTI (1 PAG.)

