

Studio Tecnico

CARLO STOPPACCIOLI
Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)
Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822
E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com
PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 62/2021 R.G. Es. PROMOSSA DA

████████████████████
Contro
████████████████████

.....

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis, 4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 ha ricevuto incarico in data 27.07.2023 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Alberto Cappellini.

In data 19.07.2023 prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01 settembre 2023, come da comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione. Non essendo presente alcun rappresentante della ditta esecutata le operazioni sono state rinviate al 15.11.2023 e ancora al 20.11.2023 ore 15,45 data in cui è stato possibile eseguire le operazioni peritali.

Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 15,45 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in Todi, via Fratelli Rosati 3/7 in presenza del sig. ██████████ e l'esecutato sig. ██████████, quest'ultimo ha permesso le operazioni peritali, ho



eseguito il rilievo architettonico dell'immobile e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITA, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITA' URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI.
- L) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1) In Comune di Todi (PG) Via Fratelli rosati n. civ 3 e 7:

diritti di piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

- **Studio professionale** censito al N.C.E.U. del Comune di Todi:

Foglio 101 Part.IIa 1161 sub 29 – Cat. A/10 – Classe 4 - Consistenza Vani 4 – Rendita



Euro 1012,26;

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" punto 1) consiste in uno studio professionale ben organizzato con due stanze, bagno, disimpegno, sala attesa e un piccolo archivio, il tutto posto su un unico piano terra di un edificio di maggior consistenza di nuova costruzione.

L'ingresso è indipendente da quello delle altre unità immobiliari.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, vista la costruzione recente dell'intero edificio.

L'U.I. è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Metano, i pavimenti sono in laminato, i due accessi all'immobile avvengono dalla corte comune e sono dotati di porte finestre di tipo a due ante di colore bianco in alluminio, con oscuramento a persiana, le porte interne sono in laminato tamburate, le finestre sono in alluminio di colore bianco e dotate di vetro-camera, gli oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio di colore verde scuro. Le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista di colore rosato, le pareti interne sono tinteggiate e il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di monocottura o similari fino all'altezza di m 2,00

Il fabbricato è dotato di muro a cassetta con isolamento termico e acustico su tutte le superfici opache. Sul retro si affaccia un balcone delimitati da muri su due lati e ringhiera metallica sul resto dei lati. L'immobile a seguito di ricerca dati catastali e planimetria è risultato che l'Unità Immobiliare è regolarmente intestata alla ditta esecutata, ma le planimetrie non corrispondono allo stato attuale.

POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili descritti ai capitoli "A" punto 1) è di proprietà de ██████████ ed è utilizzato dallo stesso quale suo studio professionale, come dichiarato in fase di sopralluogo.

C) FORMALITA' VINCOLI ONERI



Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del 15.11.2019 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 26.07.2024, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:

1) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio ARRIVI Fabio di Todi del [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] e Reg. Part. [REDACTED] immobili oggetto di relazione passavano alla ditta [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

3) Trascrizione contro del precetto a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4) Trascrizione Contro Reg. Gen. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che alla data del 26.07.2024, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici non risultano altre formalità e vincoli.

D) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che :



1) La ditta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

F) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile di cui sopra, il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire [REDACTED]

[REDACTED]

Ai fini della conformità catastale dell'immobile di cui sopra, le stesse opere difformi dovranno essere riportate nella planimetria catastale con denuncia di variazione catastale e Docfa.

G) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'*European Valuation Standards (EVS)* e fornendo un "*Valore di Mercato Prudenziale*" (*VMP*) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la *EVS2003*.



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: TODI, Via Fratelli Rosati 3 e 7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	90,97	100%	90,97
Terrazze scoperte	8,90	25%	2,22
Superficie commerciale totale, m²			93,19

Valore € 93,19 x 1350 = € 125.806,50

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 126.000,00
(euro centoventisei/00)

H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in un UNICO LOTTO.

I) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili siti in Comune di Todi (PG), Via Fratelli Rosati n. 3 e 7;

- Studio professionale catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Todi (PG):

- Foglio 101 Part. IIa 1161 Sub. 29 Cat. A/10 Classe 4 vani 4 R.C. 1.012,26;

L) SPESE:

Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali ad esclusione delle pulizie



esterne e luci esterne che ammonta a € 272,43 per l'anno 2023.

L'intestazione catastale al N.C.E.U. è corretta, mentre per l'accertamento di conformità delle opere non correttamente rappresentate occorre una spesa di € 650,00 oltre CPG e Iva e diritti di segreteria € 50,00 per un totale di € 882,65.

Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, li 27.07.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli

F.to digitalmente

Allegati:

- 1) N. 1 Visura storica Agenzia delle Entrate Sez. Territorio NCEU intestata correttamente;
- 2) N. 2 Planimetrie al NCEU;
- 3) N. 1 Planimetrie Catastale scala 1:2000 (Vax);
- 4) N. 3 Planimetrie rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100;
- 5) Lettera Inizio Operazioni Peritali;
- 6) Verbale di sopralluogo per inizio operazioni peritali;
- 7) Documentazione Fotografica operazioni peritali;
- 8) N. 3 Ispezioni Ipotecarie del 27.07.2024.

