

Geom. **Massimo Mezzasoma**
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 52/2023 R.G.E.

G.E. dott. ALBERTO CAPPELLINI

Promossa da: **2WORLDS s.r.l.**

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 02/05/2023 il G.D. dott. Alberto Cappellini nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 in sostituzione del precedente CTU nominato. Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E., veniva disposta ma modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 17/05/2023 accettato dal Tribunale in data 18/05/2023.

Nel dispositivo di incarico originario la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 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, obblighi 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 dell'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; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; 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 insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accesso 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 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 di 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 l'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 o locazione, 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 informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 14) *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello 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, 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 esecutato 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 necessarie per la loro separazione;*
- 18) *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra il libero mercato e vendite coattive;*
- 19) *Se l'immobile è 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 altresì 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 e non sanabili indichi il valore del terreno;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 dal conferimento dell'incarico (20/07/2023) per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è stata fissata per il 15/02/2024.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Quota di 1/1 in proprietà a [REDACTED]

sui beni individuati al **C.U del Comune di NOCERA UMBRA** come segue:

- **Foglio 89 part. 709 sub. 4** cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C € 503,55
- **Foglio 89 part. 709 sub. 5** cat. C/2 cl. 6 mq. 41,00 R.C € 69,88
- **Foglio 89 part. 709 sub. 6** cat. C/2 cl. 6 mq. 53,00 R.C € 90,33

Da quanto sopra, fatte le dovute verifiche, constatata l'omogeneità delle unità immobiliari inserite nello stesso corpo edilizio, si ritiene congruo stimare l'intero compendio pignorato in UNICO LOTTO.

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.



- In data 12/09/2023 il sottoscritto Esperto inviava lettera all'Esecutato mediante raccomandata 1 fissando appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 04/10/2023 alle ore 15; in data 26/09/2023, mediante le vie brevi, l'esecutata chiedeva la posticipazione dell'appuntamento a causa di indisponibilità per motivi di lavoro. Veniva concordato nuovo appuntamento per il 07/10/2023 alle ore 10.15 che veniva poi ratificato mediante invio di mail pec da parte del sottoscritto all'indirizzo mail dell'esecutata;
- In data 07/10/2023 all'orario stabilito iniziava il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza della proprietaria esecutata; nell'occasione è stata eseguita accurata visita dei cespiti, misurazioni con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dall'esecutato; l'incontro si è chiuso alle ore 12.
- Veniva richiesto presso l'Archivio Notarile di Perugia, l'atto di acquisto dei beni in oggetto;

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Indagini Edilizie presso il Comune di Nocera Umbra per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare dove si è proceduto:
- All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 09/10/2023;



- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 07/08/2023 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 21/08/2023;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

| |
|--|
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA |
|--|

distinta nei seguenti capitoli:

LOTTO UNICO

1. **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
 2. **UBICAZIONE**
 3. **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO**
 4. **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**
 5. **INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI**
 6. **STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**
 7. **VINCOLI E GRAVAMI**
 8. **SITUAZIONE CONDOMINIALE**
 9. **STIMA VALORE COMMERCIALE**
- **CONCLUSIONI**
 - **ALLEGATI**



1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di NOCERA UMBRA

Catasto Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consistenza (mq e/o vani) | Rendita € |
|-----|--------|-------|------|-----|------|--------|--------------------------------|--------------|
| 1) | 89 | 709 | 4 | | A/2 | 2 | Vani 6,5 | 503,55 |
| 2) | 89 | 709 | 5 | | C/2 | 6 | Mq. 41 | 69,88 |
| 3) | 89 | 709 | 6 | | C/2 | 6 | Mq. 53 | 90,33 |

Visura catastale intestata a :

- XXXXXXXXXX
- **(proprietà per 1/1)**

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risulta **CONFORME** allo stato di fatto quella relativa all'appartamento (sub. 4) mentre risultano **DIFFORMI** quelle relative ai locali magazzino identificati con i subb. 5 – 6.;

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

sub. 4: inferiormente sub. 3, lateralmente affacci;

sub. 5: superiormente sub. 3, lateralmente subb. 6 e 7;

sub. 6: superiormente sub. 3, lateralmente subb. 5 e 7

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Nocera Umbra, via dei Mandorli n. 8.



Il sito in oggetto è posto in una zona lottizzata situata a ca. 1 Km dall'acropoli di Nocera Umbra ed è raggiungibile percorrendo, dalla zona centrale, la via Garibaldi.

La zona risulta comunque servita sia in termini di infrastrutture che di negozi e, visto il contesto generale, può definirsi di buona appetibilità commerciale.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Appartamento al piano primo e due unità immobiliari ad uso magazzino al piano sottostrada;** il tutto inserito in un edificio bifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Nocera Umbra, via dei Mandorli n. 8.

Oggetto di stima è un compendio immobiliare inserito in unico edificio costituito da un appartamento per civile abitazione oltre a due unità ad uso magazzino poste al piano seminterrato; più precisamente:

- L'unità identificata con il sub. 4 è un appartamento di civile abitazione posto al piano primo (ultimo) con accesso dalla scala comune e composto da 4 vani, cucina, due bagni con terrazzo e balcone a livello;
- L'unità identificata con il sub. 5 è un locale ad uso magazzino avente accesso esternamente direttamente dalla corte comune ed internamente dal vano scala comune;
- L'unità identificata con il sub. 6 è una superficie destinata a magazzino e suddivisa in due distinte porzioni (ciascuna avente ingresso dal vano scala comune) e a oro volta suddivise internamente con più locali ed un WC;

Le unità in oggetto sono inserite in un edificio definibile come bifamiliare e, nel suo complesso, costituito da due unità abitative (una al piano terra ed una al piano primo) oltre ad un piano seminterrato adibito a locali magazzino.

L'edificio sorge in un lotto di terreno completamente recintato ed avente accessi sia carrabile che pedonale da cancelli affacciati sulla via pubblica.



Il lotto in questione, nell'originario piano di lottizzazione, era identificato come lotto n. 13 e, sullo stesso, era stato inizialmente edificato un fabbricato a destinazione artigianale che poi, mediante ristrutturazioni autorizzate, ha modificato la sua destinazione d'uso fino ad arrivare all'attuale consistenza.

Il compendio sorge proprio nella parte terminale di via dei Mandorli che, in quel tratto, può definirsi come strada senza uscita.

Riguardo alla corte esterna va precisato che, tra le parti proprietarie, è stato stipulato in data 30/10/2009 un "regolamento di piccolo condominio" corredato da una planimetria colorata delle parti comuni, nella quale, con diverse colorazioni, venivano individuate le parti da considerarsi di uso comune e quelle in uso esclusivo; tra le parti di uso comune veniva indicato anche il locale identificato con il sub. 5 in proprietà esclusiva della sig.ra Tassi Vanessa e perciò oggetto della presente perizia.

Nell'area di corte assegnata all'appartamento del piano terra risulta realizzata una tettoia fotovoltaica ed un manufatto ad uso magazzino.

Come sarà ancora precisato in un altro capitolo, la scrittura "regolamento di piccolo condominio" non risulta né registrata né trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare per cui, da ciò, non verrà presa in considerazione dal sottoscritto Esperto in quanto si ritiene NON opponibile alla procedura.

Resta comunque il fatto che, per quanto concerne l'unità distinta con il sub. 5 (come sarà ancora meglio precisato nel capitolo 4) della presente relazione, dovrà essere considerata una servitù passiva e a favore della proprietaria dell'unità identificata con il sub. 7 in quanto, altrimenti, la stessa sarebbe di fatto interclusa ed inaccessibile.

L'edificio è stato realizzato con fondazioni in C.A.; muratura di contenimento del piano seminterrato/contro-terra realizzata con setti in C.A.; struttura portante in elevazione del tipo reticolare con colonne e travature C.A.; solaio piano seminterrato in lastre prefabbricate, solai interpiano in latero-cemento; tamponature esterne del tipo a sandwich con blocco di laterizio cm. 15 controfodera interna sin laterizio cm. 10 ed interposto materiale isolante;



tramezzature interne in mattoni forati intonacati e verniciati; tetto a doppia pendenza in latero-cemento con manto in tegol-coppo e canali di gronda/discendenti in rame.

Le murature esterne presentano un paramento con intonaco e tinteggiatura al quarzo color ocra; l'area esterna è, tranne un tratto coltivato ad orto, pavimentata con blocchetti di cemento.

L'intero contesto appare in ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione anche in considerazione della vetustà (ca. 20 anni); si segnalano tracce di infiltrazioni sulla muratura interna del vano scala a confine con il terrazzamento principale dell'appartamento al piano primo (probabilmente causate da un ammorbidimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo stesso).

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Appartamento al piano primo e due unità immobiliari ad uso magazzino al piano sottostrada;** il tutto inserito in un edificio bifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Nocera Umbra, via dei Mandorli n. 8.

Di seguito si descrivono nel dettaglio le singole unità immobiliari:

- **Unità sub. 4:** appartamento al piano primo (ultimo) occupante l'intera superficie del piano con accesso dalla scala comune e suddiviso con: ingresso, ampio soggiorno con camino (attualmente non funzione e da riattivare) e terrazzo a livello, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, bagno, wc e ulteriore balcone a livello con accesso dalla camera da letto matrimoniale;
- **Unità sub. 5:** superficie destinata a magazzino costituita da unico locale avente accesso carrabile mediante saracinesca direttamente dalla corte esterna e accesso pedonale da porta dal vano scala comune.

Rispetto alla suddivisione catastale risulta mancante il divisorio interno tra questo locale ed il locale identificato con il sub. 7 (in proprietà ad altro soggetto); a tal riguardo va precisato che, per accedere al sub. 7 è



imprescindibile il passaggio attraverso il sub. 5 sul quale perciò si dovrà costituire necessariamente una servitù passiva di passaggio a favore dell'unità sub. 7.

L'unità sub. 7 infatti è completamente interrata e, per accedere alla stessa, non risulta fattibile la creazione di qualsiasi altro accesso.

Di tale circostanza verrà tenuto conto in fase di stima.

- **Unità sub. 6:** unità destinata a magazzino costituita catastalmente da unico locale avente accesso da due porte dal vano scala comune.

Nel rilievo dei luoghi però, l'unità risulta suddivisa in due zone distinte e precisamente:

. una zona avente accesso da porta posizionata sul fronte della scala comune e suddivisa con piccolo disimpegno e n. 2 locali adibiti a ripostiglio e lavanderie (una delle lavanderie è attualmente utilizzata dalla proprietaria dell'appartamento al piano terra);

. una zona avente accesso dalla porta posizionata a sx della scala arrivando al pianerottolo e suddivisa con un ampio locale rifinito ed un WC nel quale si rileva la diramazione principale dell'impianto idrico complessivo dell'intero edificio con le diramazioni relative ai singoli alloggi; si rileva altresì la presenza, per ciascuna utenza, degli impianti di addolcimento acqua.

Questa superficie risulta controsoffittata con elementi in lana di roccia.

A proposito del sub. 6 occorre significare che, dall'esame in loco, non risulta presente il muro obliquo che, dall'elaborato di progetto e dalla planimetria catastale, era stato previsto al fine di creare una intercapedine tra il terrapieno esterno e il locale magazzino; di fatto, tutta la superficie che da progetto risulta identificata come "intercapedine" è stata inglobata nella superficie a "magazzino" e perciò fruibile.

Di tale difformità edilizia si renderà precisa nozione nel capitolo 5) della presente relazione.

Ai fini della stima occorrerà tener presente che, anche in questa unità, si dovrà costituire una servitù relativa alla parte idrica sopra descritta a favore dell'appartamento posto al piano terra dell'edificio.



A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

APPARTAMENTO – sub. 4:

- . **pavimento:** l'appartamento presenta una pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e nel disimpegno mentre nelle camere da letto si rileva pavimento in parquet.
- . **infissi:** finestre e finestroni in legno con vetro-camera e persiane in PVC, zanzariere elettriche di cui alcune non funzionanti; portoncino di ingresso il legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno laminato;
- . **bagno principale:** pavimento e rivestimento in gres porcellanato colore scuro, dotazione apparecchi idrosanitari completa con vasca idromassaggio angolare, elementi sanitari del tipo appeso, rubinetti miscelatori in acciaio cromato;
- . **WC:** pavimento e rivestimento (H= 90 cm) in gres porcellanato colore della terra, dotazione apparecchi idrosanitari completa con doccia, elementi sanitari del tipo appeso, rubinetti miscelatori in acciaio cromato;
- . **cucina:** pavimento in gres porcellanato (stessa qualità dell'intera zona giorno) e rivestimento in gres porcellanato colore beige con piastrelle effetto mattoncino, dotazione di scarico lavabo;

LOCALI MAGAZZINO subb. 5 - 6:

. **pavimento:** l'unità sub. 5 presenta una pavimentazione in battuto di cemento con spolveratura al quarzo così come la parte di locali dell'unità sub. 6 avente ingresso frontale rispetto alla scala.

La restante dell'unità sub, 6 risulta pavimentata con lastre di laminato.

. **infissi :** accesso carrabile all'unità sub. 5 con saracinesca il lamiera, porte di accesso interne ai subb. 5 e 6 dal vano scala in alluminio e vetro; finestra sul WC in PVC, restanti finestre a bocca di lupo in PVC.

. **WC su unità sub. 6:** pavimento in monocottura colore grigio e rivestimento parziale in ceramica; dotazione apparecchi idrosanitari a terra con lavandino e water, rubinetti miscelatori in acciaio cromato.

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

. **impianto di riscaldamento:** appartamento con impianto autonomo del tipo a pavimento radiante ad esclusione dei bagni con termo-arredi, caldaia murale



alloggiata nel vano cucina alimentata a metano; nel vano soggiorno si nota la messa in opera di una stufa a pellet che deve ritenersi esclusa dalla dotazione impiantistica in quanto NON appartenente alla proprietaria.

I locali magazzino sono sprovvisti di riscaldamento.

. **impianto elettrico:** l'appartamento è dotato di impianto del tipo sfilabile sottotraccia con ottima distribuzione di prese ed interruttori; il locali magazzino presentano perlopiù una distribuzione interna con canaline a vista; Nel vano scala è presente il quadro elettrico generale dell'edificio con la suddivisione delle varie proprietà; all'interno dell'unità sub. 5 è presente un ulteriore quadro elettrico che gestisce le parti comuni.

Si è rilevato che, sull'utenza riferita alle unità oggetto di perizia, risultano convogliati i consumi delle parti comuni (illuminazione corte esterna, cancello elettrico carrabile) e i consumi dell'unità destinata a magazzino identificata con il sub. 7 (altra proprietà).

. **impianto idrico:** la proprietà usufruisce dell'adduzione dalla rete pubblica; la produzione di acqua calda è garantita da impianto solare termico alloggiato sulla copertura dell'edificio; ad integrazione l'acqua calda viene prodotta anche dalla caldaia murale preposta per il riscaldamento.

Si precisa che il boiler di accumulo dell'impianto solare termico risulta al momento alloggiato sull'unità sub. 7 (non di proprietà).

Si precisa altresì che una delle zone lavanderia posta sul locale dell'unità sub. 6 è attualmente utilizzata (con propri elettrodomestici) dalla proprietaria dell'appartamento al piano terra (non oggetto di pignoramento) per cui, non essendoci una servitù trascritta, la stessa dovrà essere liberata e messa nella piena disponibilità della proprietaria del locale stesso.

Stato generale degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate sono attualmente utilizzate dalla proprietaria e che il compendio risulta in



ottimo stato conservativo; gli impianti possono considerarsi conformi alla normativa in considerazione della vetustà.

Chiaramente non si può valutare l'effettiva rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa in quanto, per questo, sarebbe necessaria l'indagine di personale specializzato.

A livello impiantistico occorre comunque fare le seguenti precisazioni già illustrate in fase di descrizione analitica del compendio:

impianto termico: la stufa a pellet presente nel locale soggiorno NON sarà oggetto di valutazione e deve ritenersi esclusa dalla vendita del compendio in quanto è di proprietà di altro soggetto non proprietario del compendio.

Impianto idrico: il serbatoio di accumulo dell'impianto solare termico risulta al momento alloggiato a pavimento sul locale identificato con il sub. 7 appartenente ad altro proprietario per cui, sarà da valutare a cura degli eventuali aggiudicatari, la possibilità dello spostamento all'interno dell'unità sub. 5.

Sempre riguardo all'impianto idrico si precisa che, all'interno del WC ricavato all'interno dell'unità sub. 6, è stata alloggiata la diramazione principale dell'impianto idrico riferito all'intero edificio con le diramazioni alle singole utenze e, oltre a ciò, il dispositivo di addolcimento acqua relativo all'utenza dell'appartamento posto al piano terra ed intestato ad altra proprietà.

Si precisa altresì che una delle zone lavanderia posta sul locale dell'unità sub. 6 è attualmente utilizzata (con propri elettrodomestici) dalla proprietaria dell'appartamento al piano terra (non oggetto di pignoramento) per cui, non essendoci una servitù trascritta, la stessa dovrà essere liberata e messa nella piena disponibilità della proprietaria del locale stesso

Impianto elettrico: si è rilevato che, sull'utenza riferita alle unità oggetto di perizia, risultano convogliati i consumi delle parti comuni (illuminazione corte esterna, scala interna e cancello elettrico carrabile) e i consumi dell'unità destinata a magazzino identificata con il sub. 7 (altra proprietà).



L'eventuale aggiudicatario dovrà, nel caso, provvedere di concerto con la proprietà del sub. 7, al sezionamento dell'impianto così da escludere i consumi del locale sub. 7.

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti" presso il Comune di Nocera Umbra – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 03/08/2023; in data 12/09/2023 il sottoscritto esperto si è recato presso gli uffici SIUAPE del Comune di Nocera Umbra ed ha esaminato i progetti estrapolati dall'Ufficio; ne è seguita richiesta di invio delle scansioni mediante mail.

L'ufficio ha inviato mail con scansioni in data 22/09/2023

L'edificio ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia, è stato edificato su lotto di terreno (lotto n. 13) facente parte di un Piano di lottizzazione definito "Collecchie" n. 23/76.

Per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 261 del 05/02/2001** rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE.

A seguito della Concessione Edilizia n. 261 del 05/02/2001, è stato rilasciato:

- **Certificato di Agibilità Parziale prot. 16674 del 10/09/2002** avente ad oggetto: "PARZIALE AGIBILITA' DEL FABBRICATO RELATIVAMENTE AL PIANO SEMINTERRATO ED AL PIANO TERRA AD USO DEPOSITO E LABORATORIO"
- **Permesso di Costruire n. 85 del 04/10/2004** rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE.



- **Permesso di Costruire n. 129 del 04/12/2006** rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, VARIANTE PARZIALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 261 DEL 05/02/2001 E AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 85 DEL 04/10/2004.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 49 del 12/10/2009** rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: SANATORIA PER LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 85 DEL 04/10/2004 E VARIANTE N. 129 DEL 04/12/2006.

A seguito dei Provvedimenti Edilizi di cui sopra risulta rilasciato:

- **Certificato di Agibilità in data 16/02/2012** avente ad oggetto:
- U.I.U. intestate a [REDACTED] e distinte al F. 89 part. 709 subb. 4 – 5 - 6
- U.I.U. intestate a [REDACTED] e distinte al F. 89 part. 709 subb. 3 – 7

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato e riferito alle unità oggetto di perizia, si è verificato quanto segue:

- L'unità abitativa posta al piano primo e distinta catastalmente con il sub. 4 risulta perfettamente CONFORME allo stato autorizzato.
- L'unità destinata a magazzino posta al piano seminterrato e distinta con il sub. 5 risulta DIFFORME allo stato autorizzato; al proposito si precisa che, quantunque nell'elaborato progettuale il piano seminterrato si presenti come unico locale, la situazione è stata poi assentita mediante l'accatastamento e la successiva Agibilità che ha suddiviso il piano seminterrato nelle porzioni distinte con i subb. 5 – 6 e 7 (quest'ultima non oggetto di pignoramento).
L'unità in oggetto si definisce difforme unicamente in quanto in loco non risulta realizzato il muro divisorio tra il sub. 5 in oggetto ed il sub. 7.



- L'unità destinata a magazzino posta al piano seminterrato e distinta con il sub. 6 risulta DIFFORME allo stato autorizzato; al proposito si precisa che, quantunque nell'elaborato progettuale il piano seminterrato si presenti come unico locale, la situazione è stata poi assentita mediante l'accatastamento e la successiva Agibilità che ha suddiviso il piano seminterrato nelle porzioni distinte con i subb. 5 – 6 e 7 (quest'ultima non oggetto di pignoramento).

L'unità in oggetto si definisce DIFFORME in quanto in loco risulta non esistente il muro che, da progetto, delimitava l'intercapedine tra il terrapieno ed i locali magazzino; si presume che l'intercapedine fosse stata prevista al fine di poter rientrare nei parametri edificatori (essendo il piano seminterrato e perciò rientrante nel calcolo della cubatura).

In loco si riscontra altresì la realizzazione di tramezzature interne e di un WC; per tali opere il sottoscritto non ha elementi oggettivi dai quali poterne desumere l'epoca di realizzazione; si precisa che, se le stesse fossero state realizzate fino al Marzo 2018, sarebbero da considerarsi legittime in quanto rientranti, all'epoca, in opere di "edilizia libera"; diversamente sarebbe necessario presentare una pratica CILA a Sanatoria e susseguente pratica che "tiene luogo dell'agibilità".

Per l'unità in oggetto deve, in ogni caso, essere prevista una DOCFA presso L'agenzia del Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con motivazione "diversa distribuzione interna".

Di fatto, l'opera sicuramente che rende l'unità DIFFORME, è la mancanza della muratura interna che definiva, da progetto, l'intercapedine in quanto elemento essenziale per la conformità edilizio-urbanistica del contesto essendo direttamente correlabile alla volumetria consentita.

A migliore lettura di quanto sopra si allegnerà alla perizia il disegno del locale elaborato in DWG sulla base delle misurazioni effettuate in loco.

Ai fini della formulazione del valore di stima relativamente al sub. 6, si decurteranno cautelativamente € **4.000,00** che possono forfettariamente ricomprendere le eventuali spese per il ripristino delle opere conformemente al progetto approvato (riguardante la rimessa in pristino della muratura delimitante l'intercapedine) e/o un'eventuale sanatoria (se fattibile in base alle



normative edilizie per quanto concerne l'intercapedine); dovranno essere altresì decurtati i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia della diversa distribuzione interna e l'aggiornamento catastale anche questi forfettariamente calcolati in € **3.000,00**.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Magazzini sub. 5..... 40 %
- Magazzini sub. 6 45 %
- Terrazzo..... 35 %
- Balcone..... 25 %

Le misure interne dei locali riferite all'appartamento sono state rilevate dalle planimetrie catastali che risultano conformi allo stato di fatto; per quanto i subb. 5 e 6 (magazzini) è stato effettuato il rilievo con dispositivo laser-disto e, del sub. 6, è stata eseguita rielaborazione grafica in DWG.



Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta; con (c) saranno indicate le altezze del controsoffitto.

| Destinazione P.T. | Sup. Netta mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. | Altezza media mt. | Esposizione |
|------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| UNITA' sub. 4 | | | | | |
| Ingresso/soggiorno | 26,10 | 1,00 | 26,10 | 2,70 | NO-SO |
| Cucina | 10,10 | 1,00 | 10,10 | “ | NE-NO |
| Disimpegno | 3,90 | 1,00 | 3,90 | “ | Interno |
| Camera singola | 10,00 | 1,00 | 10,00 | “ | NE |
| Camera doppia | 12,70 | 1,00 | 12,70 | “ | NE-SE |
| WC | 3,80 | 1,00 | 3,80 | “ | SE |
| Bagno | 6,10 | 1,00 | 6,10 | “ | SE |
| Camera matrimoniale | 15,70 | 1,00 | 15,70 | 2,70 | SE-SO |
| Terrazzo sogg. | 17,90 | 0,35 | 6,25 | //// | NO-SO |
| Balcone | 11,50 | 0,25 | 2,85 | //// | SE |
| Totale | | | 97,50 | | |
| UNITA' sub. 5 | | | | | |
| Locale open-space | 41,40 | 0,40 | 16,55 | 3,00 | NO-SO |
| UNITA' sub. 6 | | | | | |
| Locale 1 | 13,90 | 0,45 | 6,25 | 3,00 | Interno |
| Locale 2 | 21,90 | 0,45 | 9,85 | 3,00 | “ |
| Disimpegno | 1,75 | 0,45 | 0,80 | 3,00 | “ |
| Locale unico | 25,85 | 0,45 | 11,65 | 2,70 © | Interno |
| WC | 6,20 | 0,45 | 2,80 | 2,70 © | SO |
| Totale | 69,70 | | 31,35 | | |



| Destinazione | Sup. Netta mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. |
|----------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|
| Divisori interni appartamento | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Muri perimetrali appartamento | 10,5 | 1,00 | 10,50 |
| Divisori interni Sub. 6 | 1,5 | 1,00 | 1,5 |
| Muri perimetrali Sub. 6 | 1,20 | 1,00 | 1,20 |
| Muri a confine Sub. 6 | 1,60 | 0,50 | 0,80 |

Riepilogo superfici:

APPARTAMENTO

- Superficie ponderata mq. 97,50
- Superficie divisori interni mq. 3,00
- Superficie murature perimetrali..... mq. 10,50

Totale mq. 111,00 **arr. mq. 110,00**

MAGAZZINO SUB. 5

- Superficie ponderata **mq. 16,55**

MAGAZZINO SUB. 6

- Superficie ponderata mq. 31,35
- Superficie divisori interni mq. 1,50
- Superficie murature perimetrali..... mq. 1,20
- Superficie muri a confine..... mq. 0,80

Totale mq. 34,85 **arr. mq. 35,00**



**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza/Stato di Famiglia e dall'estratto dell'atto di Matrimonio rilasciati dal Comune di Nocera Umbra – Ufficio Anagrafe in data 01/09/2023, la [REDACTED]

[REDACTED] unitamente a:

- [REDACTED]
La [REDACTED] stato civile [REDACTED].

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ultraventennale:

- **Atto di acquisto a rogito Notaio dott. Antonio Fabi del 01/06/2006 rep. 61857 racc. 16732 registrato a Gualdo Tadino in data 05/06/2006 al n. 553 serie 1T e trascritto a Perugia in data 06/06/2006 ai nn. 11392 - 11393 r.p. di formalità con il quale il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED]**

- **L'INTERA QUOTA** dei seguenti beni:

- appartamento in corso di costruzione al piano primo distinto al F. 89 part. 709 sub. 4 cat. F/3;
- un locale uso magazzino al piano seminterrato distinto al F. 89 part. 709 sub. 5 cat. C/2;
- un locale uso magazzino al piano seminterrato distinto al F. 89 part. 709 sub. 6 cat. C/2;

La [REDACTED] ha acquistato in stato civile NUBILE.

Le altre provenienze sono tutte ante ventennio.



7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto; l'Esperto ha provveduto poi ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 09/10/2023 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 21/08/2021

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. 402 del 18/01/2008 - Ipoteca volontaria** a favore di “BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a.” contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore principale) - [REDACTED] (fidejussori); per € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. Antonio Fabi del 16/01/2008 rep. 68666 racc. 20538

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Nocera Umbra come segue:

- Foglio. 89 part. 709 sub. 4 cat. A/2;
- Foglio 89 part. 709 sub. 5 cat. C/2;
- Foglio. 89 part. 709 sub. 6 cat. C/2;

- **ISCRIZIONE n. 2678 del 14/05/2010 - Ipoteca legale** a favore di “EQUITALIA UMBRIA s.p.a.” contro [REDACTED] per € 22.219,56 di cui sorte € 11.109,78

Il titolo di riferimento emesso da Equitalia Umbra s.p.a. – del 13/05/2010 rep. 65559.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Nocera Umbra come segue:



- Foglio. 89 part. 709 sub. 4 cat. A/2;
- Foglio 89 part. 709 sub. 5 cat. C/2;
- Foglio. 89 part. 709 sub. 6 cat. C/2

- **ISCRIZIONE n. 1133 del 18/04/2013 - Ipoteca legale** a favore di “EQUITALIA CENTRO s.p.a.” contro [REDACTED] per € 61.951,22 di cui sorte € 30.975,61.

Il titolo di riferimento emesso da Equitalia Umbra s.p.a. – del 13/05/2010 rep. 65559.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Nocera Umbra come segue:

- Foglio. 89 part. 709 sub. 4 cat. A/2;
- Foglio 89 part. 709 sub. 5 cat. C/2;
- Foglio. 89 part. 709 sub. 6 cat. C/2

- **ISCRIZIONE n. 3160 del 26/07/2022 - Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE” contro [REDACTED] per € 85.472,98 di cui sorte € 42.736,49.

Il titolo di riferimento emesso da Equitalia Centro s.p.a. – del 11/04/2013 rep. 552/8013.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Nocera Umbra come segue:

- Foglio. 89 part. 709 sub. 4 cat. A/2;
- Foglio 89 part. 709 sub. 5 cat. C/2;
- Foglio. 89 part. 709 sub. 6 cat. C/2



- **TRASCRIZIONE. n. 6681 del 04/04/2023 - Pignoramento immobiliare** a favore di “2WORLDS s.r.l.” contro [REDACTED] per € 122.513,14 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Nocera Umbra come segue:

- **Foglio. 89 part. 709 sub. 4** cat. A/2;

- **Foglio 89 part. 709 sub. 5** cat. C/2;

- **Foglio. 89 part. 709 sub. 6** cat. C/2

In data 07/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l’esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/08/2023 L’agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all’interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, a tutto il 21/08/2023 NON risultano contratti registrati.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Nocera Umbra non ha effettuato la verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

In sede di sopralluogo è stato consegnato al sottoscritto esperto il “regolamento di piccolo condominio” stipulato tra i sig.ri: [REDACTED] e [REDACTED] in data 30/10/2009 (all’epoca proprietari, ciascuno per le proprie unità, dell’intero edificio).

Nella scrittura vengono riportate delle pattuizioni ed allegata una planimetria generale colorata del contesto nella quale sono individuate le parti esclusive di



corte esterna e le parti comuni (tra cui il locale sub. 5 di proprietà di [REDACTED] ed oggetto di pignoramento.

La scrittura citata NON risulta Trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare per cui, il sottoscritto Esperto, si limiterà ad allegarla alla perizia ma non ne terrà conto ai fini della stima del compendio pignorato in quanto, tale scrittura, non essendo stata trascritta, non può essere considerata opponibile alla procedura.

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all’attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “sintetico – comparativo”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un’analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un’indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l’offerente non esaspererà mai l’acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.



Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli *Asking Price*.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 2° trimestre 2023 che, in zona semiperiferica, per immobili ristrutturati, prevede valori di riferimento tra 800,00 e 1.000,00 €/mq.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**.

Il sottoscritto tecnico ha interpellato studi Notarili operanti in zona che non hanno fornito alcun riferimento alla ricerca, ha effettuato poi ricerca pubblicistica sugli immobili situati nella zona ove è posto il compendio in oggetto ed ha reperito unicamente un rogito stipulato nell'anno 2020 ma che, per le caratteristiche dell'immobile compravenduto, può comunque prendersi a riferimento.

A livello di comparabili, nei siti internet specializzati, si sono estrapolate n. 3 proposte che, seppur non perfettamente compatibili, possono essere prese a riferimento in considerazione di alcune caratteristiche specifiche.

Di seguito si vanno ad illustrare le proposte comparabili:

comparabile n. 1: atto di compravendita anno 2020 riguardante la proprietà superficiaria per 99 anni di una porzione di quadrifamiliare costituita da abitazione disposta su due livelli di vani 7 oltre a garage di mq. 30; Prezzo € 125.000,00

Valore unitario derivante: ca 850,00 €/mq



comparabile n. 2: Villetta unifamiliare in zona via Lombardia disposta su due livelli di cui il primo con appartamento suddiviso con 6 vani e accessori oltre a piccolo giardino:

Prezzo richiesto: € 180.000,00.

Valore unitario derivante: 750,00 €/mq

Tale proposta viene presa in considerazione più che per la tipologia di immobile, per la sua ubicazione.

comparabile n. 3: Porzione di villetta bifamiliare in zona via Piagge edificata nel 1995 ma in ottimo stato di conservazione; disposta su due livelli con piano seminterrato adibito a taverna e garage; piano terra con appartamento di 5 vani e accessori; a corredo giardino di ca. 600 mq

Prezzo richiesto: € 190.000,00.

Valore unitario derivante: 900,00 €/mq

Tale proposta viene presa in considerazione sia per la tipologia di immobile, per la sua ubicazione anche se, rispetto a quella da esaminare, è posta più vicina al centro storico.

comparabile n. 4: Porzione di villetta bifamiliare in zona viale Mura ricostruita nell'anno 2012 in ottimo stato di conservazione; zona abitabile disposta su due livelli (piano primo e secondo mansardato); a corredo locale accessorio uso legnaia

Prezzo richiesto: € 120.000,00.

Valore unitario derivante: 800,00 €/mq

Tale proposta viene presa in considerazione sia per la tipologia di immobile (bifamiliare), per la sua ubicazione anche se, rispetto a quella da esaminare, è posta a ridosso del centro storico.

Chiaramente, nella ricerca delle comparabili, risulta sempre molto difficile reperire proposte aventi ad oggetto immobili affini in più caratteristiche rispetto a quello da stimare e così pure per la zona (specie se si tratta, come in questo caso, di zona lottizzata con edifici perlopiù monofamiliari e /o bifamiliari dove la massa di transazioni è molto più limitata).



Chiaramente in un contesto residenziale costituito da palazzine pluripiano è maggiormente possibile reperire compravendite recenti addirittura all'interno dello stesso edificio.

In ogni caso, le comparabili, anche se non perfettamente omogenee, contribuiscono a fornire un'idea sia dell'appetibilità della tipologia proposta in vendita e anche del range di valori sui quali un immobile può essere considerato appetibile.

Per la determinazione del valore unitario da applicare sulla superficie commerciale calcolata, si tiene conto, oltre che delle caratteristiche specifiche del bene anche della congiuntura di mercato che vede, allo stato attuale, una preponderanza dell'offerta rispetto alla richiesta per cui, per poter ottenere una sufficiente appetibilità sul mercato, il valore da ponderare deve necessariamente essere prudenziale nel rapporto qualità/prezzo.

Dalle comparabili sopra menzionate scaturisce, di media, un valore unitario di 850,00 €/mq; nel caso in oggetto, viste tutte le caratteristiche di cui si è fatta ampia menzione in fase descrittiva e considerando che le porzioni sono inserite in un contesto edilizio di tipologia bifamiliare, si ritiene congruo arrotondare tale valore a 900,00 €/mq:

In definitiva, ai fini della stima, si applicherà un valore medio unitario di: **900,00 €/mq.**

Nel capitolo che segue, saranno formulati i valori di stima riferiti alle singole unità in quanto, sia per il sub. 5 che per il sub. 6 dovranno essere calcolati i deprezzamenti relativi (per il sub. 5) alla servitù coattiva di passaggio e, per il sub. 6, quella relativa ai ripristini per difformità e minor superficie autorizzata.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

STIMA APPARTAMENTO:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale 900,00 €/mq



Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata appartamento..... mq. 110,00

- VALORE COMMERCIALE:

- Appartamento..... mq. 110,00 x 900,00 €/mq..... € **99.000,00**

STIMA MAGAZZINO SUB. 5:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale 900,00 €/mq

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata mq. 16,55

- VALORE COMMERCIALE:

- Magazzino sub. 5..... mq. 16 ,55 x 900,00 €/mq..... 14.895,00

Detrazioni:

Come già in precedenza descritto, a carico di questa unità dovrà essere considerata una servitù passiva di passaggio a favore dell'unità identificata sub. 7 ed appartenente ad altro soggetto; il sub. 7 infatti, senza il passaggio garantito attraverso il sub. 5, rimarrebbe di fatto intercluso essendo, lo stesso, totalmente interrato.

Nel caso di terreni, il calcolo del deprezzamento dovuto a servitù è generalmente calcolato in maniera analitica anche in considerazione della produttività dello stesso.

Nel caso in questione, si ritiene congruo adottare un deprezzamento forfettario a percentuale sul valore di stima calcolato; di fatto la servitù di passaggio non preclude l'utilizzo integrale dell'unità ma, chiaramente, penalizza il proprietario a livello di privacy e anche di sicurezza.



Chiaramente, fino ad ore, la problematica non era stata affrontata in quanto, le varie unità immobiliari componenti l'edificio, risultano intestate a due diverse proprietà ma appartenenti allo stesso ceppo familiare.

Nel caso in questione, visto tutto quanto sopra, si ritiene congruo applicare una percentuale di deprezzamento del 50 % e perciò:

- VALORE COMMERCIALE:

- Magazzino sub. 5..... € 11.895,00 x 0,50..... € 5.947,50
Arr. € 6.000,00

STIMA MAGAZZINO SUB. 6:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale 900,00 €/mq

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata mq. 35,00

- VALORE COMMERCIALE:

- Magazzino sub. 6..... mq. 35,00 x 900,00 €/mq..... 31.500,00

Detrazioni:

Come già in precedenza descritto, vista la diversa distribuzione interna e l'assenza del tratto di muratura delimitante l'intercapedine, a carico di questa unità dovranno essere considerati:

- i costi relativi sia alla rimessa in pristino e/o regolarizzazione (se fattibile) dell'intercapedine calcolati forfettariamente in € 4.000,00;
- I costi per la regolarizzazione edilizia (se necessaria) della diversa distribuzione interna compresa la presentazione di pratica DOCFA catastale per l'aggiornamento della planimetria calcolati forfettariamente in € 3.000.



Oltre a ciò si ritiene congruo applicare una decurtazione forfettaria al valore di stima in considerazione che, nel caso di ripristino della muratura delimitante l'intercapedine, verrà a limitarsi di ca. 15,00 mq la superficie complessiva dell'unità (ca. il 20 % del totale calcolato sullo stato attuale)

Nel caso in questione perciò, si ritiene congruo applicare una percentuale di deprezzamento del 20 %.

Di seguito lo sviluppo della stima da quanto sopra:

- VALORE COMMERCIALE:

- Magazzino sub. 6.....€ 31.500,00

A Scalare:

- Spese ripristini..... € 4.000,00

- Spese tecniche..... € 3.000,00

Totale € 24.500,00

- Decurtazione forfettaria ... € 24.500,00 x 0,20.....€ 4.900,00

Totale € 19.600,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

- Appartamento..... € 99.000,00

- Magazzino sub. 5..... € 6.000,00

- Magazzino sub. 6..... € 19.600,00

TOTALE € 124.600,00

Valore definitivo lotto € 124.600,00

(Centoventiquattromilaseicento/00)



● CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 33 pagine interamente editate al computer completato dagli elenchi allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

● ALLEGATI

1. Corrispondenza con Esecutato,
2. Verbale sopralluogo e operazioni peritali;
3. Scrittura privata “regolamento piccolo condominio”;
4. Atto di provenienza;
5. Aggiornamento ipotecario;
6. Certificati anagrafici;
7. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
8. Visure catastali storiche;
9. Estratto di mappa;
10. Elaborato planimetrico;
11. Planimetrie catastali;
12. Planimetria rilievo sub. 6;
13. Accesso atti Comune di Nocera Umbra;
14. Concessione Edilizia n. 261 del 05/02/2001 e Agibilità parziale;
15. Permesso di Costruire n. 85 del 04/10/2004;
16. Permesso di Costruire n. 129 del 04/12/2006 con elaborati;
17. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 49 del 12/10/2009 con elaborati;
18. Certificato di Agibilità in data 16/02/2012 con elaborati;
19. Inquadramento maps;
20. Relazione fotografica;

Perugia li 27/10/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma

