

TRIBUNALE DI SPOLETO

Espropriazione Immobiliare (Cartabia)
Numero di Ruolo generale: 11/2024

Promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. e per Essa doValue S.P.A.

Creditore procedente

Contro
Omissis

Debitori esecutati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. CAPPELLINI Alberto

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Nicola RUGGERI

Data:

Spoletto, 20 Giugno 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. RUGGERI NICOLA



A blue circular professional stamp of Geom. Nicola Ruggeri, registered in the Province of Perugia with number 5383. The stamp contains the text: "GEOM. NICOLA RUGGERI", "DELLA", "PROVINCIA", "DI PERUGIA", "n. 5383". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

**III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Cappellini Alberto**

Con provvedimento del 13 marzo 2024 inviato per PEC in data 20/03/2024, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto **geom. Nicola Ruggeri**, residente in Fratta Todina (PG) alla via Stazione n. 12, con ufficio in Fratta Todina Via I° Maggio n. 9 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5383, esperto stimatore per la valutazione dei beni pignorati nell'espropriazione immobiliare (Cartabia) numero di ruolo generale 11/2024 Tribunale di Spoleto, promossa da " PRISMA SPV s.r.l. e per essa DOVALUE SPA" (*creditore procedente*) contro "omissis".

Il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo in data 30/03/2024 nota al Tribunale di Spoleto. Il Giudice dell'esecuzione concedeva termine per il deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal conferimento incarico e quindi entro il 10/09/2024.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così individuati nell'atto di Pignoramento immobiliare n. 2223 del 30/01/2024 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 21/12/2023 rep. 2401:

Diritti di intera proprietà intestata al sig. "omissis". e precisamente:

- fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, oltre a garage pertinenziale al piano primo sottostrada:

- Catasto Fabbricati del comune di Foligno foglio n. 239, particella "omissis". Via Galileo Ferraris n. "omissis". – P.S1.T.1 – zona cens. 2 – categ. A/2 – classe 4 – vani 6,5 – R.C. Euro 520,33;

- "omissis".Via Galileo Ferraris n. "omissis".– P.S1.– zona cens. 2 – categ. C/6 – classe 4 – mq. 35 – R.C. Euro 74,11;

Il sottoscritto si è impegnato a rispondere al quesito così come articolato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Cappellini Alberto:

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 paesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni 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; superficie commerciale in mq; 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 insistano 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 accessi 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

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 si 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) alleggi, 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 come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta 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 a

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 libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) 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;

b) 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c..

Con lettera datata 14/05/2023, trasmessa sia con raccomandata A/R in data 15/05/2024 agli esecutati sigg. "omissis", che a mezzo pec in data 14/05/2024 al creditore " "omissis"." tramite Avv. "omissis".e al Custode Giudiziario

“I.V.G.” che si producono in allegato (**Cfr. All. 01**), è stato comunicato alle parti l’inizio delle operazioni peritali con l’accesso all’immobile pignorato in Foligno Via Galileo Ferraris n. “*omissis*”. fissato per il giorno mercoledì 05 giugno 2024 alle ore 9,30 .

In data 05/06/2024 alle ore 9,30, con la scorta della documentazione acquisita e coadiuvato da un collaboratore il sottoscritto si è recato presso i beni in oggetto di pignoramento immobiliare siti in comune di Foligno (PG) Via Galileo Ferraris n. “*omissis*”, il lotto su cui insistono gli immobili risultava accessibile erano presenti il sig. Moscioni Mirko in rappresentanza I.V.G. Perugia Custode Giudiziario, il sig. “*omissis*”. nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto visitare gli immobili ed eseguire un rilievo metrico e fotografico degli stessi, il tutto come evidenziato nel verbale operazioni peritali allegato (**Cfr. All. 02**).

Si è proceduto alla ricerca delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il comune di Foligno, all’Agenzia delle Entrate di Perugia, Agenzia del Territorio di Perugia.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ESECUZIONE

Dall’esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del bene immobiliare oggetto di stima, dalla localizzazione del bene, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita della singola unità immobiliare, dall’attuale organizzazione funzionale, lo scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di **UNICO LOTTO**:

- immobili ubicati in Foligno Via Galileo Ferraris n. “*omissis*”.
Diritti intera proprietà per 1/1 censiti al Catasto Fabbricati:
 - foglio n. 239 particella n. “*omissis*”, P.S1.T.1., Zona censuaria 2, Categ. A/2 classe 4 Consistenza 6,5 Vani Rendita €. 520,33;
 - foglio n. 239 particella n. “*omissis*”, P.S1., Zona censuaria 2, Categ. C/6 classe 4 Consistenza 35 m² Vani Rendita €. 74,11.

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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Si è provveduto ad acquisire le visure storiche al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Ufficio Provinciale Territorio di Perugia per gli immobili oggetto della procedura ubicati in Foligno Via Galileo Ferraris "omissis". **(Cfr. All. 03).**

Si è acquisita la vax (estratto mappa) del catasto terreni rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Provinciale del Territorio per il foglio n. 194 **(Cfr. All. 04)**, come evidenziabile dalle visure catastali il foglio n. 239 del catasto fabbricati corrisponde al catasto terreni al foglio n. 194. In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

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;

1) Si è acquisito elaborato planimetrico **(Cfr. All. 05)** e le planimetrie catasto fabbricati rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Provinciale del Territorio per gli immobili interessati dal procedimento **(Cfr. All. 06).**

Si è reperita la documentazione presso l'Ufficio Urbanistica comune di Foligno sui titoli abilitativi rilasciati per gli immobili oggetto di procedura **(Cfr. All. 07).**

2) Titoli di provenienza come da certificazione notarile sostitutiva Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia in data 22/02/2024 agli atti, si allega copia del titolo di provenienza atto notarile di compravendita Dott. Pettinacci Paolo Maria Notaio in Assisi rep. N. "omissis".del 28/03/2014 **(Cfr. All. 08).**

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, obbligazioni propter rem ecc.);

Su detti beni come si evince anche dalle certificazioni notarili ex art. 567 c.p.c. Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia in data 22/02/2024, in atti, gravano le seguenti formalità:

-Ipoteca Volontaria n. 1141 del 28/04/2014 a favore di “Unicredit spa” con sede in Roma e contro: “*omissis*”.per Euro 199.500,00 di cui Euro 133.000,00 di capitale durata 30 anni, derivante da mutuo Atto Notaio Pettinacci Paolo Maria di Assisi del 28/03/2014 “*omissis*”.

-Pignoramento Immobiliare n. 2223 del 30/01/2024 a favore “PRISMA SPV Srl” con sede in Roma, contro “*omissis*”.Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 21/12/2023 “*omissis*”.

Sugli immobili non gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e di carattere storico artistico, atti di asservimento urbanistici cessioni di cubatura.

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.);

Non ricorre.

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Su detti beni non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), il Comune di Foligno nel Piano Regolatore Generale Parte Strutturale ha evidenziato le aree interessate da usi civici, da tale documentazione le aree su cui sono presenti gli immobili oggetto di esecuzione non risultano soggetta a diritti di suo civico su terra privata **(Cfr. All. 09)**.

6) riferisca l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

Su detti beni gravano le seguenti formalità che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

-Ipoteca Volontaria n. 1141 del 28/04/2014 a favore di “Unicredit spa” con sede in Roma e contro: “*omissis*”. per Euro 199.500,00 di cui Euro 133.000,00

di capitale durata 30 anni, derivante da mutuo Atto Notaio Pettinacci Paolo Maria di Assisi del 28/03/2014 “omissis”..

Spese per cancellazione formalità: tassa ipotecaria €. 35,00.

-Pignoramento Immobiliare n. 2223 del 30/01/2024 a favore “PRISMA SPV Srl” con sede in Roma, “omissis”., Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 21/12/2023 “omissis”..

Spese per cancellazione formalità:

imposta ipotecaria €. 200,00+imposta di bollo €. 59,00 + tassa ipotecaria €. 35,00= €. 294,00.

Totale Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: €. 329,00.

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; superficie commerciale in mq.; 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.);

Il compendio oggetto dell'esecuzione è ubicato nel comune di Foligno in Via Galileo Ferraris n. “omissis”. ed è costituito da un alloggio al piano primo di fabbricato di adibito a civile abitazione, da un locale garage al piano Primo Sottostrada e corte esclusiva al piano terra.

Il bene pignorato fa parte di una palazzina residenziale a schiera su due piani fuori terra ed un piano seminterrato per complessivi n. 4 alloggi.

Il lotto è posto in zona residenziale nella periferia di Foligno a circa Km. 3,00 dal centro storico, dal capoluogo di Provincia Perugia dista Km. 38,00, mentre dalla viabilità principale Strada Via Flaminia SS 75 dista Km. 3,10 **(Cfr. All. 10)**.

All'unità immobiliare oggetto del compendio si accede tramite viale pedonale (sub. 1) dalla via pubblica “Galileo Ferraris n. “omissis”.” **(Cfr. All. 11 foto n. 1 e n. 2)** fino a raggiungere spazio condominiale con l'alloggio del piano terra (sub. 14) costituito dalla particella n. “omissis”. e dall'ingresso al piano terra (sub. 9) comune sempre con sub. 14” **(Cfr. All. 11 foto n. 3 e n. 4)** . Dagli spazi

comuni si accede tramite scala esclusiva sia all'alloggio del piano primo " (Cfr. **All. 11 foto n. 5**) che al garage al piano 1° sottostrada " (Cfr. **All. 13 foto n. 4**) e alla corte esclusiva costituita dalla particella n. "omissis". " (Cfr. **All. 13 foto n. 5**). L'accesso carrabile al locale garage è garantito da rampa condominiale comune posta sul lato nord dell'edifici" (Cfr. **All. 13 foto n. 1 e n. 2**).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato in opera, con fondazioni continue, solai in latero-cemento, struttura portante della copertura in muricci di laterizio forato, tamponature in laterizio, finitura esterna ad intonaco in malta cementizia e tinteggiatura.

- Bene immobile Catasto Fabbricati foglio n. 239 particella n. "omissis":

Trattasi di alloggio al piano primo sul lato est dell'edificio, censito nel vigente Catasto Fabbricati ditta " "omissis".in regime di separazione dei beni" foglio n. 239 particella n. "omissis".zona censuaria 2 categoria A/2 classe 4 consistenza vani n. 6,5 superficie totale m² 159 superficie escluse aree scoperte 149 m² Rendita Euro 520,33.

L'unità immobiliare è costituita al piano primo scala di accesso dal piano terra, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi, altezza utile dei vani mt. 2,70.

Al piano terra oltre la scala esclusiva per accedere al piano primo e la scala per accedere al locale garage piano 1° sottostrada è presente una corte esclusiva della superficie calpestabile di mq. 80 con sovrastante gazebo in legno della superficie coperta di mq. 14,14.

Gli infissi esterni finestre sono in legno con avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura, il bagno con rivestimento delle pareti in grès ceramico. Le pareti sono tinteggiate, l'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali funzionanti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore unico principale; l'impianto termico è alimentato da caldaia murale a metano e terminali costituiti da radiatori in ghisa verticali. Altezza utile interna mt. 2,70 (Cfr. **All. 12 – foto da n. 1 a n. 6**).

L'unità immobiliare ha diritto ai B.C.N.C. **sub. "omissis". "rampa e percorsi pedonali-comune ai sub. 3-6-10-12-14-15-16-17-18-19", sub. "omissis". "ingresso comune ai sub. 14-15", particella "omissis". "corte comune ai sub.**

14 e 15”.

- **Bene immobile Catasto Fabbricati foglio n. 239 particella n. “omissis”:**

Trattasi di un garage al piano primo sottostrada con accesso carrabile da rampa condominiale esterna e da scala in legno di collegamento all’ingresso del piano terra.

L’unità immobiliare è censita nel vigente Catasto Fabbricati alla ditta “omissis”. in regime di separazione dei beni” foglio n. 239 particella n. “omissis”.zona censuaria 2 categoria C/6 classe 4 consistenza 35 m² superficie totale m² 40 Rendita Euro 74,11.

Il locale è dotato di porta in ferro per accesso carrabile, pavimento in monocottura, impianto elettrico, pareti intonacate e tinteggiate, altezza interna utile mt. 2,40 **(Cfr. All. 13 – foto da n. 3).**

L’unità immobiliare ha diritto al B.C.N.C. **sub** “omissis”. “rampa e percorsi pedonali-comune ai sub. 3-6-10-12-14-15-16-17-18-19”.

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in un buono stato conservativo, e risultano utilizzati dai debitori eseguiti “omissis”.

Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza d’interventi di natura edile in corso che riguardano i beni oggetto di pignoramento.

Consistenze.

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall’Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l’insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Bene immobile – foglio n. 236 particella n. “omissis”:

Destinazione	Piano	Sup. misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
<i>Alloggio</i>	1°	Esterna lorda	144,21	100%	144,21
<i>Terrazzi</i>	1°	Esterna lorda	8,49	25%	2,12
<i>Scala accesso da piano terra al piano primo sottostrada</i>	T	Esterna lorda	5,40	35%	1,89
<i>Corte esclusiva part. 1246</i>	T	Esterna lorda	80,00	10%	8,00
Totale superficie commerciale					156,22

Bene immobile – foglio n. 236 particella n. “omissis”:

Destinazione	Piano	Sup. misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
<i>Garage</i>	S1	Esterna lorda	40,00	50%	20,00
Totale superficie commerciale					20,00

Totale superficie commerciale immobile oggetto espropriazione immobiliare Mq. 156,22+ 20,00= Mq.	176,22
---	---------------

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 insistano 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 accessi alla pubblica via;

Libera accessibilità dell'immobile pignorato con ingresso dalla via pubblica “via Galileo Ferraris civico “omissis”.” e tramite corte condominiale dell'edificio.

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 indicato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene;

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;

Dati indicati nel pignoramento:

Intera proprietà intestata ai sigg. "omissis". entrambi residenti in Foligno (PG) Via Galileo Ferraris n. "omissis". e precisamente:

-"fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, oltre a garage pertinenziale al piano primo sottostrada".

CONFINI: parti condominiali, "omissis"..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Nel Catasto fabbricati del Comune di Foligno l'immobile si identifica al foglio 239 – particelle nn. "omissis". – Via Galileo Ferraris n. "omissis". – P.S1.T.1. – zona censuaria 2 – categ. A/2 – classe 4 – vani 6,5 – R.C: Euro 520,33;

"omissis". – Via Galileo Ferraris n. "omissis". – P.S1 – zona cens. 2 – categ. C/6 – classe 4[^] - mq. 35 – R.C. Euro 74,11".

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato attuale del bene.

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;

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata, ritirate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 03/04/2024 (Cfr. All. 06) presentano la seguente situazione rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

- Particella “*omissis*”. planimetria non conforme piano primo demolito tramezzo di divisione tra locale soggiorno e locale cucina.

Detta modifica non incide sulla rendita catastale dell’immobile non modificando il numero dei vani quindi non è necessario procedere alla variazione catastale.

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Foligno approvato con Determinazione Dirigenziale 8 giugno 2001 n. 5039 (BUR 11 luglio 2001 n. 34) l’immobile oggetto del compendio è classificato all’interno dello “Spazio Urbano” “Ambiti a disciplina Generale di Dettaglio Progressiva” “Tessuti da Recuperare” zona “**UC/MRA**” **Residenziale a Densita’ Alta (Cfr. All. 14)**.

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; verifichi l’esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

Il fabbricato comprendente l’unità immobiliare oggetto dell’esecuzione dalle verifiche effettuate presso lo Sportello Settore Urbanistica del Comune di Foligno è stata edificato dal 27/02/1989 al 18/10/1991 con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia n. “*omissis*”. del 03/02/1989 per “costruzione fabbricato civile abitazione (3 appartamenti)”;
- Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia n. “*omissis*”. del 27/05/1991 per “Variante progetto approvato con Conc. “*omissis*”. per la costruzione di un fabbricato di abitazione”;
- Permesso di abitabilità e di uso totale prat. N. “*omissis*”. anno 1988 prot. 661/92 Permesso n. “*omissis*”. anno 1993 in data 24/06/1993 riferita alle concessioni di cui sopra;
- Autorizzazione n. “*omissis*”. del 15/11/1994 per “Tinteggiatura esterna alla

abitazione”;

- Concessione n. “*omissis*”. del 13/02/2003 per “Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale plurifamiliare”;
- C.I.L. “*omissis*”.del 24/09/2013 per “manutenzione straordinaria di cui all’art. 3, comma 1, lettera b), della L.R. 1/2004;
- Certificato di Agibilità Totale certificato n. “*omissis*”. del 31/10/2013 riguardante anche l’immobile oggetto dell’espropriazione immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e precisamente rispetto all’elaborato grafico allegato alla richiesta di agibilità rilasciata il 31/10/2013 di cui sopra:

- Modifiche interne al piano primo demolito tramezzo di divisione tra locale soggiorno e locale cucina (da informazioni desunte dai proprietari eseguite anno 2016).

Detta opera nel periodo di esecuzione rientrava ai sensi dell’art. 118 della Legge Regionale n. 1/2015 e successive modifiche ed integrazione nella “Attività edilizia senza titolo abilitativo” al comma 1 let. e) *opere interne alle unità immobiliari, di cui all’art. 7, comma 1, lettera g).*

Quindi non è necessario presentare nessun progetto per accertamento di conformità.

Si segnala che l’immobile è sprovvisto di Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006.

Costi per redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) € 300,00;

Al piano terra nella corte esclusiva censita catastalmente al foglio n. 239 particella n. “*omissis*”.è presente gazebo in legno delle dimensioni di mt. 4.04 x 3,50 per una superficie coperta di mq. 14,14, la struttura è costituita da quattro pilastri di sezione cm.10x10, travetti costituenti la struttura a padiglione della copertura, pannello osb e guaina superiore.

Il gazebo non può essere oggetto di pratica per regolarizzazione urbanistica in quanto non conforme alle vigenti disposizioni di Legge in quanto non rispetta le distanze minime dai confini di proprietà e dal fabbricato altra proprietà adiacente. E’ necessario quindi procedere al suo smontaggio.

Importo complessivo oneri per smontaggio e smaltimento del gazebo pari

ad €. 1.000,00.

13) accerti lo stato di possesso del bene, con 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;

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dai debitori eseguiti "omissis"..

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 eseguiti 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;

Come si evidenzia dal certificato di "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" emesso dall'ufficio stato civile del comune di "omissis". (Salerno) in data 10/06/2024 i sigg. "omissis". **in regime di separazione dei beni (Cfr. All. 15).**

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguitato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non ricorre.

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;

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Elettrico	<i>Tipologia: alloggio abitativo sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; assenza di luci di sicurezza; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: presente nell'alloggio abitativo radiatori in ghisa verticali alimentati da caldaia murale Alimentati a gas metano; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Tv	<i>Tipologia: centralizzata, sottotraccia; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Assente.</i>
Citofonico	<i>Tipologia: citofono, sottotraccia; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Gli impianti sono stati tutti certificati in sede di rilascio Certificato di Agibilità totale, sopra evidenziato, e non sono necessari interventi per la messa a norma degli impianti stessi.

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 successive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o sui beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai

termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene opportuno che si possa procedere **alla vendita in unico lotto**.

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15/20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, il metodo di stima adottato è quello comparativo per punti di merito.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee) contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolativa particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce

del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto.

Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive.

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento, ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (K_i) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il valore di mercato sarà così pari a $V_{max} * K_i$ dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari Provincia di Perugia.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Dati riscontrati sul mercato- comparazione massima

Segmento di mercato	Tipologia	Indirizzo	
identico	residenziale	Via Galileo Ferraris	
destinazione	Superficie	coefficiente di parametrizzazione	Superficie parametrata
Appartamento	100	100%	100,00
Garage	25	50%	12,50
Superficie commerciale			112,50
Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo al mq	
€ 125.000,00	112,50	€. 1.111,00	

Individuazione del coefficiente (Ki) di comparazione

catteristiche	Ki immobile di riferimento	Ki immobile in stima
Pos. Estrinseche	0,35	0,35
Pos. Intrinseche	0,25	0,25
Tecnologiche	0,30	0,25
Produttive	0,10	0,00
TOTALE	1,00	0,85

Stima

Superficie commerciale (mq)	Prezzo base	Coefficiente Ki	Valore di stima
176,22	€. 1.111,00	0,85	€. 166.413,36
Valore di stima arrotondato			€. 166.400,00

Determinazione del prezzo di base d'Asta

Detrazioni	%	importo
Valore di diritto		€. 166.400,00
Assenza di garanzia per vizi	15%	€. 24.960,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità		€. 329,00
Spese regolarizzazione urbanistica A.P.E.		€. 300,00
Spese smontaggio gazebo		€. 1.000,00

Totale detrazioni	€. 26.589,00
Prezzo di base d'asta	€. 139.811,00

Prezzo di base d'asta proposto quota complessiva spettante a sigg. "omissis".	€. 139.800,00
--	----------------------

19) se l'immobile è pignorato 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;

-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;

L'immobile è pignorato per la **quota intera proprietà** spettante ai sigg. eseguiti "omissis". entrambi residenti in Foligno (PG) Via Galileo Ferraris n. "omissis"., su immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Foligno l'immobile si identifica al foglio 239:

- **particella nn.** "omissis"– Via Galileo Ferraris n. "omissis". – P.S1.T.1. – zona censuaria 2 – categ. A/2 –classe 4 – vani 6,5 – R.C: Euro 520,33;
- **particella nn.** "omissis".– Via Galileo Ferraris n. "omissis". – P.S1 – zona cens. 2 – categ. C/6 – classe 4[^] - mq. 35 – R.C. Euro 74,11.

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;

Il caso non si pone.

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Il caso non si pone.

ALLEGATI

- **All. 01:** Lettera inizio operazioni peritali;
- **All. 02:** Verbale operazioni peritali;
- **All. 03:** Visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
- **All. 04:** Vax Catasto Terreni;
- **All. 05:** Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati;
- **All. 06:** Planimetrie Catasto Fabbricati;
- **All. 07:** Titoli Abilitativi rilasciati dal comune di Foligno;
- **All. 08:** Titolo di Provenienza immobile;
- **All. 09:** P.R.G. Usi Civici;
- **All. 10:** Foto Google Maps;
- **All. 11:** Documentazione fotografica (foto da n. 5);
- **All. 12:** Documentazione fotografica (foto da n. 6);
- **All. 13:** Documentazione fotografica (foto da n. 6);
- **All. 14:** Estratto P.R.G. Strutturale Foligno;
- **All. 15:** Estratto per riassunto atto di matrimonio.

Conclusioni:

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti assegnati rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione che si compone di n. 24 pagine e con n. 15 allegati.

Con Perfetta Osservanza.

Spoletto, 20 giugno 2024

IL C.T.U.

geom. Ruggeri Nicola



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Nicola Ruggeri', written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GEOM. NICOLA RUGGERI' at the top, 'DEI GEOMETRI E GEOMETRI' on the left and right sides, 'DELLA' at the top center, 'PROVINCIA DI PERUGIA' in the center, and 'n. 5383' at the bottom center. There is also a small star symbol on the left side of the stamp.