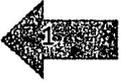


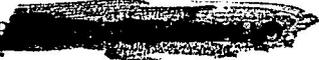
TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

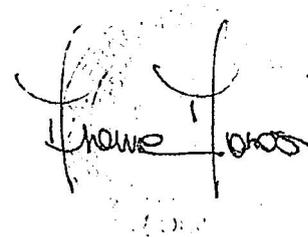


**PERIZIA DI STIMA**  
**- Esecuzione Immobiliare N. 135/2019 –**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. SIMONE SALCERINI**

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a.** (mandataria di **INTESA SANPAOLO S.p.a.** – Piazza San Carlo n. 156 – 10121 Torino (TO) – P. IVA: 00799960158 ) - **Avv. Maria Giovanna Galligari**

contro: 



Geom. **FRANCESCA MOROSI**

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



- **PREMESSO CHE**

La sottoscritta Geom. Francesca Morosi, con studio in Via Case Basse civ.26/D – Foligno, Cod. Fisc.: MRSFNC77H43D653A, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureti della Provincia di Perugia al n. 5265, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe durante l'udienza del 23/01/2020, nel corso della quale, dopo aver prestato l'impegno di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico.

\*\*\*\*

- **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

Prestato giuramento e accettato l'incarico di C.T.U. durante l'udienza del 23/01/2020, provvedevo a verificare la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'ex 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 03/02/2020 trasmettevo la comunicazione di convocazione del sopralluogo per la data del 29/02/2020, inviandola tramite raccomandate A/R al debitore (n. 15377565899-5 del 03/02/2020, successivamente ritornata indietro alla sottoscritta in quanto non consegnata al debitore) e tramite posta elettronica certificata all'avvocato del creditore.

In attesa del sopralluogo, in data 09/02/2020 provvedo ad acquisire telematicamente dal portale dell'Agenzia del Territorio di Perugia, la documentazione catastale necessaria, ovvero la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, la visura catastale e la visura storica del bene oggetto di pignoramento (**Allegati 2 - 3 - 4 - 5**).

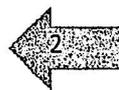
Lo stesso giorno trasmettevo via pec allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gualdo Cattaneo la richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie e la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione. Il giorno seguente ricevevo dal Comune di Gualdo Cattaneo una pec con la notifica di avvenuta registrazione della richiesta trasmessa al prot. n. 1403 del 10/02/2020.

Essendo tornata indietro la comunicazione di convocazione del sopralluogo, in quanto il servizio Posteitaliane non aveva potuto recapitare quanto dalla sottoscritta inviato essendo il destinatario risultato irreperibile, la sottoscritta in data 15/02/2020 ha fatto richiesta di nomina del custode.

In data 25/02/2020 ricevevo dal Tribunale di Spoleto il decreto di nomina del custode giudiziario e la concessione di una proroga di 90 giorni.

In seguito allo stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 alla data del 25/05/2020 la sottoscritta non aveva ancora eseguito l'accesso agli atti e non aveva ancora effettuato il sopralluogo, essendo questi ancora sospesi da parte della IVG.

In data 17/06/2020, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Cattaneo ed eseguivo l'accesso agli atti al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie e la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.



Il giorno successivo, ovvero in data 18/06/2020, ricevevo dal Tribunale di Spoleto la concessione della proroga richiesta fino al 10/01/2021 e il rinvio dell'udienza al 11/03/2020.

In data 25/06/2020 alle ore 11:30, dopo il preavviso trasmesso dal Custode della IVG, mi recavo sul posto per eseguire il sopralluogo alla presenza del debitore e del custode. Provvedevo ad eseguire l'accesso all'interno dell'immobile e, al termine del sopralluogo, redigevo apposito verbale della visita eseguita annotando le informazioni acquisite (Allegato 6).

Durante l'accesso il debitore ha consegnato alla sottoscritta copia dell'ordinanza del 13/11/2013 di assegnazione diritto di abitazione a favore della Sig.ra [REDACTED] e della figlia minore del debitore e la relativa nota di trascrizione dell'atto all'agenzia delle Entrate (registro generale n. 384 – registro particolare n. 342 – presentazione n. 8 del 28/01/2014).

### TUTTO CIÒ PREMESSO

sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente perizia di stima.

\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI
2. ACCERTAMENTI E DIFFORMITÀ
3. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO
4. DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI – DESCRIZIONE DEL LOTTO
5. STIMA DEL LOTTO
6. STATO DI OCCUPAZIONE
7. GRAVAMI – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
8. PROVENIENZA

\*\*\*\*

### APPENDICE

ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



**INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI**

Il bene oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Gualdo Cattaneo, Fraz. Grutti, Via Torino n. 68, risulta coincidere con una *porzione di fabbricato di civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano secondo con annesso e pertinenziale magazzino posto al posto piano primo sottostrada.*

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, la sottoscritta C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, da cui ha reperito le visure catastali, le visure storiche e gli elaborati planimetrici dei beni come di seguito identificati:

**CATASTO FABBRICATI**

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
75	422	4	A/2	2	7,5 VANI	TOTALE: 162 M <sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 154 M <sup>2</sup>	EURO 581,01
75	422	5	C/2	2	60 MQ	TOTALE: 70 M <sup>2</sup>	EURO 77,47

A/2: Abitazioni di tipo civile  
C/2: Magazzini e locali di deposito

IL bene oggetto di esecuzione risulta intestato nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED] (NATO A GUALDO CATTANEO IL [REDACTED])	[REDACTED]	PIENA PROPRIETÀ PER 1000/1000

In occasione dei sopralluoghi è stato fatto un controllo degli ambienti interni ed esterni, nonché un rilievo fotografico (**Allegato 1**), al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali acquisite; non sono stati invece eseguiti rilievi esterni consistenti in un'analisi del sottosuolo.

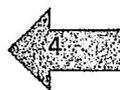
\*\*\*\*\*

**1. ACCERTAMENTI E DIFFORMITÀ**

L'area su cui è stato costruito l'immobile si trova in una zona periferica individuata dal PRG del Comune di Gualdo Cattaneo come residenziale "B" – sottozona "B3".

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo è emerso che i beni da valutare sono stati oggetto dei seguenti atti e titoli abilitativi (**Allegato 7**):

- ❖ **LICENZA EDILIZIA prot. n. 1383/75 del 7/05/1975 pratica n. 969/75** (approvato dalla Commissione Edilizia con *verbale n. 2 del 15/04/1975*) - lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione;
- ❖ **LICENZA EDILIZIA prot. n. 1617/77 del 19/05/1977 pratica n. 1343** (approvato dalla Commissione Edilizia con *verbale n. 17 del 26/04/1977*) – lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione



(progetto sostitutivo al progetto di cui alla licenza edilizia in data 7/05/1975 prot. n. 1383/75 pratica n. 969/75);

- ❖ AUTORIZZAZIONE n. 37/94 del 29/03/1994 pratica n. 199/93 prot. 5242 (parere favorevole della Commissione Edilizia nella *seduta del 09/09/1993*) - *lavori di realizzazione di recinzione*;
- ❖ CONCESSIONE EDILIZIA n. 79 del 02/08/1999 pratica n. 1424/99 – *ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso del piano soffitte di un fabbricato per civile abitazione.*

Il Sig. XXXXXXXXXX ha presentato richiesta per il rilascio di una concessione edilizia in *VARIANTE alla Concessione Edilizia n. 79 del 02/08/1999 (richiesta prot. n. 3081 del 11/06/2001)*.

La proposta di variante era stata esaminata dalla Commissione Edilizia in data 04/12/2001 (vedi nota del Comune di Gualdo Cattaneo prot.n. 0010393/P del 19/12/2011 contenuta all'interno dell'Allegato 7) con parere favorevole e in data 10/12/2001 l'Ufficio tecnico del Comune di Gualdo Cattaneo aveva richiesto l'integrazione documentale necessaria per poter procedere al rilascio della Concessione Edilizia.

**I documenti richiesti non sono mai stati prodotti integralmente, per cui l'iter amministrativo si è interrotto e non è stato possibile concludere il procedimento per la predisposizione dell'atto finale.**

Pur non essendo stata rilasciata la Concessione edilizia per la VARIANTE presentata, i lavori sono stati eseguiti. Questo fa sì che i beni oggetto di pignoramento siano difformi dalle planimetrie autorizzate e presenti agli atti del Comune di Gualdo Cattaneo, essendo stati i lavori di variante realizzati pur in assenza del titolo abilitativo.

L'edificio infatti **non è conforme** all'ultimo progetto presentato al Comune di Gualdo Cattaneo e autorizzato con Concessione Edilizia n. 79 del 02/08/1999.

Qui di seguito si riporta lo stralcio della relazione tecnica presentata in fase di richiesta della variante (inserita anche all'interno dell'Allegato 7), contenente l'elenco delle opere previste e che, essendo state realizzate in assenza del titolo abilitativo, rappresentano al momento un abuso edilizio:

*"In base ad un accurato sopralluogo in sito e viste le esigenze del proprietario, verranno apportate le seguenti modifiche:*

1. *Il committente, unitamente agli altri due proprietari che firmano il presente progetto per accettazione, hanno deciso di costruire un ascensore che collega i tre piani fuori terra, a servizio degli appartamenti del piano primo e secondo. Il vano verrà costruito a ridosso dei muri esistenti e comprenderà un piccolo disimpegno ed il vano ascensore. Le dimensioni esterne sono pari a 1.80 ml x 3.25 ml. La costruzione di tale vano ha implicato alcuni lavori aggiuntivi che riguardano la divisione interna e la modifica di alcune aperture. Al piano terra, lo studio esistente sarà diviso per ricavare un corridoio di larghezza ml 1.20, per poter creare il percorso che conduce all'ascensore. L'apertura sul fondello tra ingresso e studio, verrà spostata come da elaborati grafici, mentre l'apertura dalla quale si accede al disimpegno dell'ascensore verrà creata sul muro esterno attuale. Al piano secondo, l'ascensore sbarca direttamente sul terrazzo previsto nel progetto originario. Il vano verrà costruito con muratura portante e soletta in calcestruzzo armato*

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



*per quanto riguarda il disimpegno dell'ascensore. Il disimpegno, che sarà munito di una finestra per tutti i vani ed una porta al piano terra con uscita sull'esterno, è stato progettato per avere una maggiore privacy da parte dei vari abitanti e per non far accedere direttamente l'ascensore sui vani delle abitazioni, come descritto anche per legge. In fase di progettazione dell'ascensore, si è notato che con l'attuale tetto non si raggiungeva l'altezza minima al livello dell'ultima porta di sbarco, quindi, vista anche l'assenza del cordolo sismico sui muri dell'ultimo piano, è stato progettato il rifacimento del tetto.*

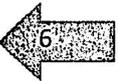
2. *La copertura, attualmente costituita da strutture portanti in travi varesi e latero cemento, verrà demolito, esclusa la zona di copertura delle scale che rimarrà invariata e verrà ricostruito con strutture portanti in ferro. Saranno quindi alzati i muri dell'ultimo piano e verranno costruiti in cordoli antisismici perimetrali in cemento armato.*
3. *A questo punto, il committente ha preferito estendere la copertura fino a coprire i terrazzi delle camere, previa la costruzione di pilastri alle estremità, segnalati con tratteggio verde nell'elaborato grafico (TAV. 1), per l'appoggio delle strutture sugli stessi.*
4. *Portando inoltre il tetto fino all'estremità del terrazzo della cucina, il proprietario ha preferito eliminare quest'ultimo e creare un unico vano cucina.*
5. *Con le nuove altezze, la zona notte verrà controsoffittata ad un'altezza interna di cm 2.70. Per il soggiorno invece, vista la notevole altezza interna, il committente ha voluto ricavare un soppalco in legno, con scala di accesso dello stesso materiale, per ricavare una piccola libreria che, applicando soltanto una ringhiera, sarà visibile dal soggiorno sottostante, creando così un ambiente molto gradevole dal punto di vista architettonico. Il soppalco sarà illuminato da una finestra che verrà aperta sul lato frontale.*

*Tutto quanto sopra, comporta un aumento di volume, che rientra nei limiti ammessi e che meglio verrà specificato, mentre rimarranno invariati i rapporti tra superfici finestrate e pavimentate, in quanto non verranno modificate le aperture esterne.”*

Stante quanto sopra illustrato circa le difformità riscontrate durante il sopralluogo, si riporta qui di seguito una valutazione dello stato delle cose.

La possibilità o meno della parziale o totale sanabilità delle opere in variante eseguite in assenza di titolo edilizio, va verificata insieme agli uffici comunali e a quelle che saranno le priorità del proprietario e/o dell'acquirente. Tale valutazione è necessaria in quanto, essendo stato l'iter amministrativo e il procedimento interrotto, trattandosi di una istanza che risale a 20 anni fa è necessario inoltrare una nuova richiesta di Permesso di Costruire, tenendo ben presente che l'attuale normativa edilizia regionale e il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Cattaneo impongono il rispetto di previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie nuove per le quali occorre una opportuna verifica tecnica.

Qualora le opere realizzate non dovessero essere sanabili, si dovrà provvedere alla demolizione/rimozione dei lavori eseguiti in variante e al successivo ripristino dello stato dei luoghi per come



autorizzati con Concessione Edilizia n. 79 del 02/08/1999. Alla spesa sostenuta per le demolizioni e il ripristino, dovrà aggiungersi quella per il trasporto e l'onere a discarica dei rifiuti provenienti dalle rimozioni eseguite.



In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

\*\*\*\*

## 2. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il C.T.U., analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 135/2019, consistenti in una *porzione di fabbricato di civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano secondo con annesso e pertinenziale magazzino posto al posto piano primo sottostrada*, sulla scorta del sopralluogo effettuato ritiene che il compendio oggetto di pignoramento non si presti ad essere suddiviso in lotti.

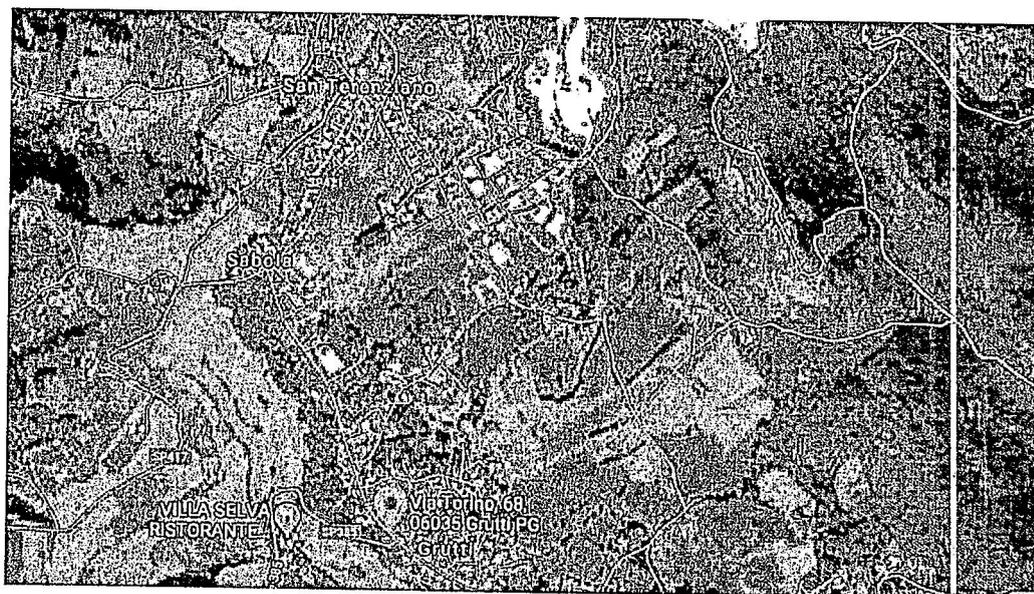
Si è pertanto individuato un **unico lotto**, denominato **LOTTO A**, come di seguito riportato e più dettagliatamente descritto al paragrafo che segue: **Lotto A: foglio 75 – part. 422 - sub. 4 e 5.**

\*\*\*\*

## 3. DESCRIZIONE E CONDIZIONE DELL' IMMOBILE – DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è situato nella Fraz. Grutti, in Via Torino n.68, in una zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

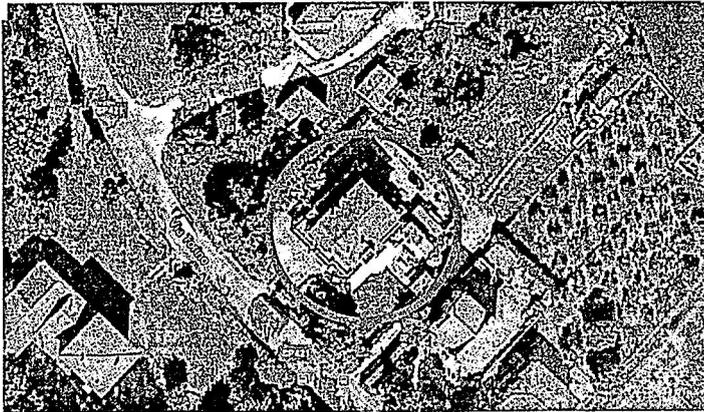
Grutti è una delle frazioni del Comune di Gualdo Cattaneo dal quale dista 9,28 Km circa, a metà strada tra Massa Martana e Todi; la frazione è adiacente alla località di San Terenziano, dotata di tutti i servizi e sorge a 506 metri sul livello del mare.



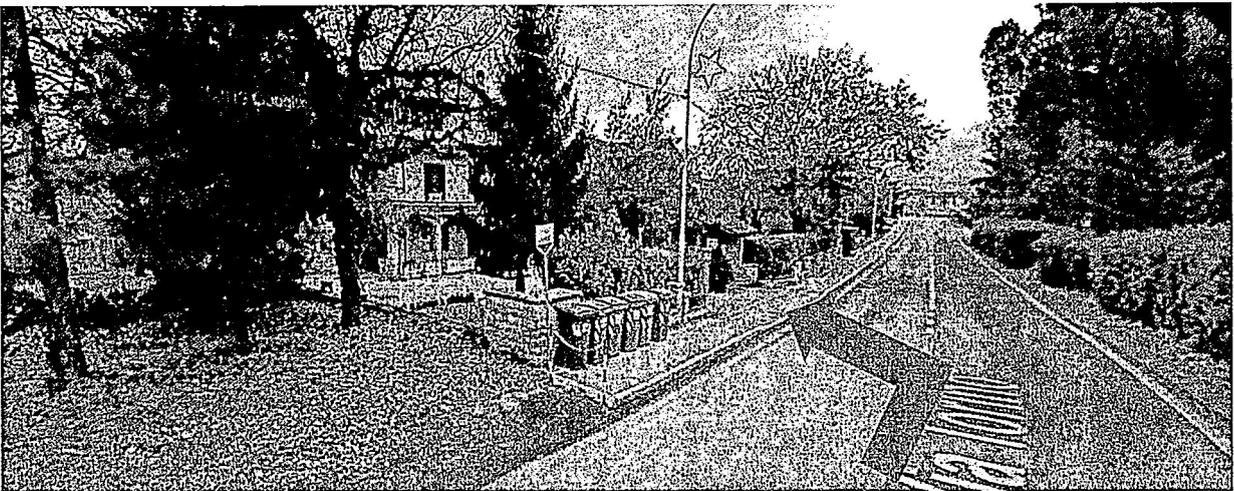
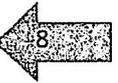
Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)





Più nello specifico l'immobile all'interno del quale si trovano i beni pignorati è posizionato lungo Via Torino, che rappresenta la viabilità principale di collegamento tra la Frazione di San Terenziano e quella di Grutti. Si tratta di una strada a doppio senso di marcia che consente di raggiungere l'edificio in maniera agevole con mezzi di qualsiasi dimensione.



All'area di pertinenza del fabbricato è possibile accedere attraverso un cancello carrabile a doppia anta e un cancello pedonale dotato di pensilina superiore.

Il lotto è delimitato solo sul fronte principale posto lungo la viabilità pubblica tramite una recinzione costituita da un muretto con sovrastante ringhiera metallica.

L'immobile risulta libero su tutti e quattro i lati in quanto ricade completamente sull'area di pertinenza del fabbricato.

L'area verde che si trova di fronte all'immobile è dotata di un pozzo collocato a destra del cancello di ingresso.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 70 e risulta avere una struttura mista, prevalentemente in muratura portante in blocchi, ma presenta anche degli elementi in c.a..

La copertura, realizzata con l'ultimo intervento edilizio eseguito, risulta essere in ferro, con manto di copertura in coppi e sottocoppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le pareti esterne sono completamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle colonne dei portici presenti al piano terra lungo i vari prospetti che sono in pietra a vista e che ne caratterizzano e definiscono l'aspetto estetico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono. Durante il sopralluogo il debitore ha riferito che l'unico intervento di manutenzione di cui l'immobile necessita è legato ad un problema di



infiltrazione d'acqua proveniente dal terrazzo dell'unità immobiliare posta al piano primo (non oggetto di pignoramento); tali infiltrazioni influiscono sul portico in comune di accesso al piano terra che presenta, all'intradosso, delle macchie di umidità proprio in corrispondenza del portone di ingresso all'edificio.

All'interno del fabbricato sono presenti 3 unità immobiliari alle quali si accede dalla scala interna comune; la scala è intonacata, tinteggiata, completamente rivestita in marmo e dotata di parapetto in legno.

Qui di seguito si riporta la descrizione dei locali interni che costituiscono il LOTTO individuato, con il calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### **LOTTO A - FOGLIO 75 – PART. 422 – SUB 4 E SUB 5**

Il lotto identificato, denominato "**LOTTO A**", risulta avere una superficie commerciale di 164,45 mq e una altezza diversa nei vari locali, variabile dai 2,80 m ai 3,60 m (v. **Allegato 3 – Elaborato planimetrico**).

Come già detto in precedenza il lotto è costituito da:

- un appartamento (sub 4) posto al piano secondo;
- annesso magazzino (sub 5) posto al posto piano primo sottostrada, diviso in realtà in due fondi

Il magazzino situato nel piano sottostrada, censito al **sub 5**, in realtà consiste in due fondi divisi tra loro, come si può evincere anche dagli elaborati planimetrici inseriti all'interno dell'Allegato 3, ai quali si accede in maniera distinta. Al fondo più piccolo infatti si accede dall'esterno, percorrendo una piccola scala posta lungo il prospetto laterale destro del fabbricato; mentre al fondo di dimensioni maggiori si accede da una scala interna il cui accesso si trova sul lato destro del vano scala dopo aver varcato il portone di ingresso all'immobile.

Nel fondo sottostrada di dimensioni più ridotte, durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un serbatoio per l'acqua che in realtà non viene utilizzato dal debitore ma serve l'appartamento posto al piano terra, dove abita la mamma di quest'ultimo.

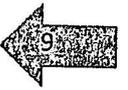
Sul fondo di dimensioni maggiori invece risultano essere in corso dei lavori di ristrutturazione ed è stato ricavato, tramite la realizzazione di una parete in cartongesso, un piccolo ripostiglio.

Le pareti sono solo parzialmente intonacate e tinteggiate, una parte infatti risulta essere a vista ed è pertanto evidente la muratura in blocchi.

L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia, le dotazioni impiantistiche risultano essere estremamente essenziali e carenti di alcuni elementi, come ad esempio i frulli, che non ne compromettono comunque il funzionamento.

**Geom. FRANCESCA MOROSI**

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



L'appartamento posto al piano secondo, censito al **sub 4**, è costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, un soppalco, disimpegno, due camere, due servizi igienici, due ripostigli, uno spogliatoio e tre terrazzi coperti.

Questo è raggiungibile oltre che dalla scala interna, anche dalla piattaforma elevatrice posta esternamente al fabbricato, in adiacenza al prospetto laterale destro.

La suddivisione interna dell'unità immobiliare risulta corrispondere a quella dell'elaborato planimetrico acquisito agli atti del catasto, mentre è difforme da quella autorizzata dal Comune di Gualdo Cattaneo (si richiama quanto già descritto al paragrafo 2).

Essendo stato l'appartamento ricavato in seguito ad una ristrutturazione nel piano sottotetto, questo non è completamente in piano ma presenta un dislivello tra la zona di ingresso e il soggiorno, che è stato superato tramite una piccola scala (composta da pochi gradini) di ampie dimensioni e completamente rivestita in marmo; sono inoltre presenti dei piccoli gradini all'interno dei servizi igienici.

L'alloggio è dotato di due bagni, uno ad uso dell'intero appartamento e al quale si accede dal disimpegno, l'altro a servizio della camera da letto più grande dal quale si accede direttamente all'interno di questa. Entrambi i servizi igienici sono dotati di piatto doccia e solo il bagno il cui accesso avviene all'interno della camera da letto è dotato anche della vasca da bagno.

Le finiture dell'appartamento sono di pregio e il livello manutentivo complessivo è buono.

Le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate, così come anche i soffitti che in alcuni vani sono dotati di controsoffitti in cartongesso. Più precisamente in seguito ai lavori realizzati in variante alla concessione autorizzata dal Comune, la zona notte è stata controsoffittata ad un'altezza interna di cm 2.70. mentre nel soggiorno, vista la notevole altezza interna, è stato ricavato un soppalco in legno, con scala di accesso dello stesso materiale, per realizzare una piccola libreria che, applicando soltanto una ringhiera, è visibile dal soggiorno sottostante.

I pavimenti della cucina e delle terrazze sono in piastrelle di ceramica, mentre nella zona notte e nel soggiorno sono in legno; i battiscopa sono presenti in tutti i locali e sono costituiti in elementi in legno o in elementi in ceramica a seconda del tipo di pavimentazione che è presente.

Nei servizi igienici il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica.

Il portone di ingresso è in legno, le porte interne sono anche queste in legno ma del tipo laccato.

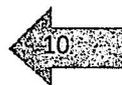
Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro-camera, con tende oscuranti nella zona giorno e persine in legno nella zona notte.

I parapetti delle terrazze sono di altezza modesta, sulla parte superiore sono state pertanto messe in opera delle fioriere di buona manifattura realizzate interamente in marmo.

Per quanto riguarda gli impianti non sono state eseguite verifiche durante il sopralluogo, ma essendo l'appartamento utilizzato ed essendo stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione intorno al 2001, si ritiene che questi siano funzionanti e adeguati dal punto di vista normativo.

Più nel dettaglio si precisa che:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con dotazioni impiantistiche del tipo standard;



- l'impianto di riscaldamento è autonomo e nel vano cucina, in prossimità della porta di accesso al vano ascensore, è presente un camino;
- i servizi igienici sono dotati di elementi classici in vetroceramica di livello medio, consistenti precisamente in lavelli incassati su lastre di marmo, vasi igienici, bidet, piatti doccia, vasca da bagno ad incasso.

Lo stato d'uso e di manutenzione dell'appartamento è buono e le finiture sono di qualità e ben conservate.

Come già detto in precedenza il LOTTO può essere considerato conforme alle planimetrie catastali acquisite al catasto ma è difforme a quelle autorizzate dal Comune di Gualdo Cattaneo in quanto sono stati realizzati dei lavori per i quali il debitore nel 2001 aveva presentato una variante alla concessione edilizia autorizzata ma tale variante non è stata mai portata a completamento e il nuovo titolo edilizio non è stato mai rilasciato a causa della mancanza di documenti.

Per quanto riguarda la valutazione delle difformità riscontrate, l'argomento è stato già trattato al paragrafo 2- Accertamenti e difformità, al quale si rimanda.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale (si veda **Allegato 3**).

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN m <sup>2</sup>
LOTTO A (foglio 75 - part. 422 - sub 5; foglio 75 - part. 422 sub 4)			
PIANO SEMINTERRATO (SOTTOSTRADA) - Sub 5			
Magazzino / Fondo	60,00	50%	30,00
<b>TOTALE PIANO SOTTOSTRADA</b>			<b>30,00</b>
PIANO SECONDO - Sub 4			
Cucina	36,46	100%	36,46
Soggiorno	24,96	100%	24,96
Soppalco	7,80	100%	7,80
Soppalco / Ripostiglio	2,94	100%	2,94
Disimpegno	4,18	100%	4,18
Bagno	6,24	100%	6,24
Camera	11,52	100%	11,52
Ripostiglio	2,90	100%	2,90
Spogliatoio	4,62	100%	4,62
Ripostiglio	2,03	100%	2,03
Camera	16,28	100%	16,28
Bagno	10,01	100%	10,01
Terrazzo - prospetto principale	10,78	30%	3,23
Terrazzo - prospetto laterale destro	3,60	30%	1,08
Terrazzo - prospetto laterale sinistro	7,32	30%	2,19
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>			<b>136,45</b>
<b>Somma Totale delle Superficie Commerciale:</b>			<b>166,45</b>

Modalità di calcolo dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

\*\*\*\*

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



**4. STIMA DEL LOTTO**

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- ❖ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, III° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.
- ❖ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ❖ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il **secondo criterio di valutazione**, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione dei beni affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto durante l'anno 2020.

Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati desunti dal Borsino immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari) per il Comune di Gualdo Cattaneo – Frazione Grutti per la tipologia delle Abitazioni civili.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: ABITAZIONI CIVILI		
VALORE MERCATO €/M <sup>2</sup>		
2° FASCIA (UBICAZ. MINOR PREGIO)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (UBICAZ. MAGGIOR PREGIO)
661,00 €	802,00 €	944,00 €

Considerando i valori sopra riportati, considerata la collocazione dell'immobile, all'interno del quale si trovano i beni, in una frazione del Comune di Gualdo Cattaneo facilmente raggiungibile con mezzi di qualsiasi dimensione, le dimensioni, l'ampiezza degli spazi, la destinazione, i criteri costruttivi, l'epoca di costruzione, la tipologia buona delle finiture, il livello manutentivo buono, si ritiene corretto prendere in considerazione il valore medio pari a **802,00 €/mq**.

Vista la situazione storica e il periodo che il mercato immobiliare sta attraversando, si è ritenuto opportuno effettuare ulteriori verifiche e procedere pertanto al confronto del valore sopra determinato con quanto previsto nel Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia - III° trimestre 2020, per abitazioni abitabili collocate nella semiperiferia del comune in cui si trova collocato l'immobile.

Dalla verificata fatta si è avuta conferma che il valore medio determinato in 802,00 €/mq è congruo.



Nel formulare però il proprio giudizio di stima del valore a base d'asta dei beni pignorati, la sottoscritta ritiene opportuno considerare anche i seguenti aspetti:

- l'andamento ancora negativo del mercato immobiliare;
- la non immediata disponibilità dei beni in quanto in parte gravati da ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione di soggetti terzi;
- la necessità di dover procedere alla presentazione di una pratica edilizia presso gli uffici del Comune di Gualdo Cattaneo per la sanatoria delle opere eseguite in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 79 del 02/08/1999 o, qualora tale sanatoria non fosse possibile, la necessità di provvedere alla demolizione di quanto eseguito e al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzati.

Sulla base di quanto sopra riportato, al fine di eseguire una determinazione del valore del bene quanto più corretta possibile, si ritiene congruo applicare le seguenti riduzioni:

- a) abbattimento del 6% per considerare le eventuali operazioni di rimozione, demolizione e smaltimento che dovranno essere effettuate per ristabilire lo stato dei luoghi al piano sottotetto o, qualora fosse possibile e di interesse per il proprietario, provvedere alla sanatoria di quanto realizzato in difformità e senza titoli edilizi, presso gli uffici del catasto e del comune, con l'onere di dover far redigere e presentare pratiche edilizie e catastali e sostenerne pertanto le spese;
- b) abbattimento pari al 15% al fine di tenere conto dell'andamento ancora negativo del mercato immobiliare, della minore appetibilità del bene stante la differenza tra una vendita in libero mercato e una vendita coatta, dei vizi occulti presenti non riscontrati durante il sopralluogo e dello stato occupazionale al momento del sopralluogo.

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta.

**STIMA DEL Lotto A: foglio 75 – part. 422 - sub. 4 e sub 5**

SUPERFICIE COMMERCIALE M <sup>2</sup>	VALORE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOTTO A
166,45 M <sup>2</sup>	802,00 €	(166,45 M <sup>2</sup> x 802,00 €) = € 133.489,69
<b>RIDUZIONI E DETRAZIONI APPORTATE:</b>		
a) abbattimento del 6% per considerare le eventuali operazioni di rimozione, demolizione e smaltimento delle opere eseguite in difformità o loro sanatoria qualora possibile presso gli uffici comunali		€ 8.009,38
b) abbattimento del 15%		€ 20.023,45
	<b>TOTALE VALORE STIMA</b>	€ 105.456,86 CHE SI ARROTONDA A <b>€ 105.450,00</b>

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per il bene oggetto di pignoramento, visto lo stato dei luoghi, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche precedentemente descritte, possa valutarsi complessivamente in **€ 105.450,00 (euro centocinquemilaquattrocentocinquanta/00)**.

\*\*\*\*

#### 5. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento pignoramento è risultato occupato dalla Sig.ra [REDACTED] come dichiarato anche dal debitore nel verbale sottoscritto in seguito alla visita del 25.06.2020 (Allegato 6) in virtù dell'ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione emessa dal Tribunale di Spoleto in data 13/11/2013 e trascritta all'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2014 al registro generale n. 384 – registro particolare n. 342. Durante il sopralluogo è stato riferito che la Sig.ra [REDACTED] vi risiede insieme alla figlia minore.

L'ordinanza di cui sopra interessa esclusivamente il sub 4 consistente nell'appartamento e non riguarda i fondi, censiti al sub 5, che risultano essere occupati da materiale di vario genere.

Durante il sopralluogo, all'interno dell'appartamento è stata riscontrata anche la presenza del papà della Sig.ra [REDACTED] che, è stato riferito, essendo una persona anziana che necessitava di assistenza, si era trasferito momentaneamente con la figlia a causa dell'emergenza sanitaria dovuta dalla pandemia COVID-19.

\*\*\*\*

#### 6. GRAVAMI – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile presente agli atti è stato possibile rilevare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente esecuzione, i beni hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione ipotecaria volontaria registro generale n. 2873 e registro particolare n. 542 del 20/07/2000 di lire 160.000.000**

A favore: Banca Popolare di Todi – Società per Azioni con sede in Todi, C.F. 00151900545, domicilio ipotecario eletto in Todi Piazza del Popolo n.27.

Contro: [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il [REDACTED], in virtù di atto per notar Fabio Arrivi di Todi del 17/07/2000 repertorio n. 10370. Mutuo di lire 80.000.000 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Cattaneo, alla Frazione Grutti, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 422 sub. 4 natura A2 di 4,5 vani.

- **Iscrizione ipotecaria volontaria registro generale n. 4497 e registro particolare n. 993 del 12/08/2002 di lire 90.000.000**

A favore: Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto, C.F. 01943160547, domicilio ipotecario eletto in Spoleto Via Cavallotti n. 6.



Contro: [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il [REDACTED], in virtù di atto per notar Elisabetta Carbonari di Foligno del 7/08/2008 repertorio n. 7774. Mutuo fondiario di euro 45.000,00 da rimborsare in 10 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Cattaneo, alla Frazione Grutti – Via Torino n. 68, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 422 sub. 5 natura C2 di mq 60 al piano 1S e particella 422 sub. 4 natura A2 di 4,5 vani al piano 2.

- **Trascrizione ordinanza assegnazione diritto di abitazione registro generale n. 384 e registro particolare n. 342 del 28/01/2014**

A favore: [REDACTED] nata in Svizzera il 21/03/1973.

Contro: [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il 26/07/1968, in costanza di separazione, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 13/11/2013 repertorio n. 1024.

Immobili interessati: intero diritto di abitazione dell'unità immobiliare in Gualdo Cattaneo, all'indirizzo Loc. Grutti – Gualdo Cattaneo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 422 sub. 4 natura A3 al piano 2.

- **Trascrizione decreto di sequestro preventivo registro generale n. 154 e registro particolare n. 131 del 20/01/2015**

A favore: Erario dello Stato con sede in Roma C.F. 80232730582.

Contro: [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il [REDACTED], quale bene personale, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 15/12/2014 repertorio n. 523.

Immobili interessati: intero diritto di abitazione dell'unità immobiliare in Gualdo Cattaneo, alla Via Torino n. 68, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 422 sub. 4 natura A2 di 7,5 vani al piano 2.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3282 e registro particolare n. 2547 dell'8/09/2019**

A favore: Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158.

Contro: [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il 26/07/1968, in virtù di atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Spoleto del 10/07/2019 repertorio n. 776.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Gualdo Cattaneo, alla Via Torino n. 68, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 422 sub. 5 natura C2 di mq. 60 e particella 422 sub. 4 natura A2 di 7,5 vani al piano 2.

\*\*\*\*

## 7. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile presente agli atti è stato possibile rilevare quanto qui di seguito riportato.

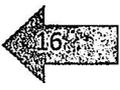
L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Cattaneo, Fraz. Via Torino distinta al Catasto Urbano al foglio 75 part. 422 sub 4 e l'intera nuda proprietà dell'unità immobiliare ivi distinta al foglio 75 part. 422 sub 5, sono pervenute al Sig. [REDACTED] nato a Gualdo Cattaneo il [REDACTED] dal Sig. [REDACTED]

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



██████████ nato a Gualdo Cattaneo il ██████████ con atto di compravendita peritiario Angelò Frillici di Foligno del 14/09/1993 repertorio n. 88600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 23/09/1993 ai nn. 3517 registro generale e 2772 registro particolare.



Il Sig. ██████████ nato a Gualdo Cattaneo il ██████████, risulta deceduto in data 2/08/2001 come da denuncia di successione n. 48/557/1 dell'Ufficio del Registro di Foligno del 29/01/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 13/11/2002 ai nn. 4842 registro generale e 3580 registro particolare, relativa ad altri beni, per cui l'usufrutto di cui alla unità immobiliare distinta con la particella 422 sub 5 si è riunito alla nuda proprietà.

\*\*\*\*

██████████  
██████████

██████████

██████████

██████████

██████████ ██████████ ██████████



CONGEDO ESPERTO

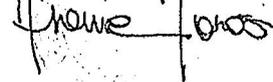
Con la presente perizia, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 05 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Francesca Morosi



*Nota conclusiva:*

La presente Relazione Tecnica si compone di n. 18 pagine, intestazione ed appendice comprese.

Segue in Appendice l'elenco degli Allegati.

Geom. FRANCESCA MOROSI

Via Case Basse n. 26/d – Foligno – 06034 (PG) - email: [francesca.morosi@geometri.pg.it](mailto:francesca.morosi@geometri.pg.it)



## APPENDICE

GLI ALLEGATI PERITALI SONO STATI, PER RENDERE PIÙ AGEVOLE LA CONSULTAZIONE, FASCICOLATI SEPARATAMENTE DALLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE.

QUI DI SEGUITO SE NE RIPORTA L'ELENCO:

- Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 2.** PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 3.** ELABORATI PLANIMETRICI - ELENCO SUBALTERNI E ELABORATO PLANIMETRICO CON DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI
- Allegato 4.** VISURE CATASTALI
- Allegato 5.** VISURE STORICHE
- Allegato 6.** VERBALE DI SOPRALLUOGO - ORDINANZA ASSEGNAZIONE DIRITTO ABITAZIONE DEL TRIBUNALE DI SPOLETO - NOTA TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE
- Allegato 7.** DOCUMENTI ACQUISITI AGLI ATTI DEL COMUNE DI GUALDO CATTANEO

