

Dr. Prof. Maurizio Merlino

Agronomo e Docente di Estimo in Istituti
Tecnici

Via Arno, 88 - 06135 Ponte

Tel e fax.: 075/5928367 – cell.:

email:

pec:

Valleceppi – Perugia

3343201197

maurizio.merlino1@alice.it

m.merlino@cpap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n° 247-2022 R.G.

Giudice esecutore: Dott.ssa SARA FIORONI

Promossa da:

OMISSIS

Avv.to OMISSIS

contro

Debitore escusso:

OMISSIS

Esperto estimatore: Dott.re Agr. Maurizio Merlino

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. ^{ssa} SARA FIORONI

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore il quale in data 22/02/2023 dichiarava, in modalità telematica, di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Contestualmente all'affidamento dell'incarico, la S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

*1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) provveda quindi

*- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

*- ad una **sommatoria** elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un*

condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più

lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del

criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso

della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo

altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri

giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per

eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o

nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di

regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla

procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione

urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a

tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il

valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

*- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a*

valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e

ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso

affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre;

***qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i*

rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico

nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di

divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

*- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno*

due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

*- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;”*

La S.V. nel conferire l'incarico assegnava, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio ed in caso di completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi

dell'articolo 567 – 2°c.p.c., il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il 27/06/2023.

Lo scrivente, in data 16-03-2023, depositava regolare istanza di proroga per il deposito della Perizia. Il G.E., accolta l'istanza, rinviava l'udienza per trattazione al 10/10/2023 assegnando un nuovo termine per il deposito al 23/08/2023. (All. n° 1- Istanza di proroga)

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c., modificato dalla L. n° 302, del 03/08/'98, l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con lettera a/r del 23-02-2023 (con accettazione on line), furono fissate per il giorno 15/03/2023 alle ore 11.30 presso l'abitazione pignorata ubicata in Comune di Fossato di Vico, via delle Querce, civico 4

Per l'assenza dell'esecutato, dette operazioni furono rinviate, previo accordo e collaborazione con la locale stazione di Polizia Municipale, al giorno 17/06/2023 alle 9.30 sul luogo.

Nel giorno e nell'ora fissata, congiuntamente all'Agente scelto OMISSIS della Polizia Municipale, si procedette al sopralluogo nel quale, con la cortese assistenza della moglie dell'esecutato si ispezionò l'immobile pignorato, raccogliendo su di esso notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico, per reperire notizie circa la

situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito e l'ufficio Anagrafe per il relativo Certificato di residenza;

- studio notarile del Dott. OMISSIS di Gualdo Tadino per acquisire la copia del Titolo di provenienza dell'immobile de quo.

Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento esame degli atti e dei documenti di Causa;

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonché la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami presso l'Agenzia del Territorio, – Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Perugia;

- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.;

- elaborati infine gli stessi dati tecnico-estimativi, lo scrivente ritiene ora di essere in grado di esporre tanto il risultato delle proprie indagini compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articolerà nei seguenti capitoli:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....pag.

10

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....pag.

15

3) ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL' IMMOBILE

PIGNORATO E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ.....**pag.**

16

4) VALUTAZIONE.....pag.

17

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....pag.

20

6) CONCLUSIONI.....pag. 21

Come qui di seguito:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia in data 28/12/2022 al n. 27532 di formalità, a favore di OMISSIS sui seguenti beni immobili (**Intera Proprietà**)

<< Comune di Fossato di Vico, via delle Querce n. 4: porzione di fabbricato comprendente cantina al piano seminterrato ed appartamento al piano terra, interno 1, composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno e tre vani.

Confini: Cerioni, parti comuni, Benedetti, salvo se altri.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico, detto immobile è censito al Foglio 29, particella n. 300/sub 1 - Cat. A/3, cl. 2^ - Vani 5, R.C. € 219,49 >> (All. n° 3/a-b).

1-2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito e rappresentato da: **una porzione di fabbricato** facente parte di un edificio condominiale di complessive 8 unità immobiliari posto al Piano terra (rialzato- interno 1), oltre a una cantina al piano seminterrato, ubicato in Comune di Fossato di Vico, via delle Querce, 4.

Oggetto di pignoramento sono i diritti di piena proprietà;

Confini: Cerioni, parti comuni, Benedetti, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

1-2.1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dall'esame della Relazione Notarile in atti, redatta dal Dott.re OMISSIS, Notaio in Bologna, con repertori di Conservatoria aggiornati al 13/01/2023 **sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

(All. n° 8/a – Relazione Notarile e All. n° 4 – Atto di provenienza)

1-2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono attualmente censiti con i seguenti dati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico- Foglio n° 29, particella n. 300 sub 1, Cat. A/3-cl. 2[^]. Cons. 5,0 vani, piano S1-T, Via Stazione n. 12A**
(attuale indirizzo è via delle Querce, 4), R.C. € 219,49- **giusto intestatario;**

(All. n° 5- Documentazione catastale)

1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Da tutto quanto sopra esposto ***si riferisce la piena titolarità dei beni immobili pignorati da parte del debitore escusso e l'esatta***

corrispondenza dei dati riportati nel certificato notarile in atti ai dati indicati nel verbale di Pignoramento e relativa nota di trascrizione.

1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale realizzato ante 1967 e originariamente di proprietà del Demanio - ramo Ferrovia.

L'immobile è ubicato nell'immediata periferia sud della cittadina di Fossato di Vico, nei pressi della Stazione ferroviaria, via delle Querce civico 4 (già via della Stazione, 12/b).

Il fabbricato comprende n. 8 appartamenti distribuiti su n. 4 piani f.t. (due abitazioni a piano) oltre a un piano seminterrato dove troviamo le cantine. L'edificio è sprovvisto di ascensore.

La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata, i solai sono in latero-cemento, il tetto è a padiglione, copertura con manto di tegole su struttura anch'essa in latero-cemento.

Per la raccolta delle acque piovane sono presenti canali di gronda e relativi discendenti in rame.

Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale, non mostrando il fabbricato nel suo complesso vizi emergenti e risultando i solai rigidi e le strutture portanti solide.

Lo stato complessivo del fabbricato è in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

Lo stabile è dotato di allacci alla rete idrica, fognaria, gas metano, elettrica e telefonica.

L'abitazione pignorata è al piano terra (rialzato- interno 1) sulla destra

salendo sul pianerottolo.

Si compone di: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, n. 2 camere e un bagno per complessivi calpestabili mq 82,00 ca., altezza dei vani ml. 3,40.

Finiture: i soffitti e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, quelle del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Pavimenti in ceramica. Le porte sono in legno e legno-vetri, le finestre anch'esse di legno con vetrocamera, sistema di oscuramento con persiane di legno. Il bagno con finestra è munito di tutti i sanitari in porcellana standard e di un piatto doccia cabinato. La cantina al piano seminterrato è munita di una finestra e di impianto elettrico fuori traccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, i terminali sono in alluminio, la caldaia murale, posizionata in cucina, non è funzionante da alcuni anni. *(All. n° 2 – Documentazione fotografica)*

Stato di conservazione e manutenzione ed apprezzamento generale

Il livello di finiture risale agli 60/70', lo stato d'uso e manutenzione è pessimo, in particolare le finestre con persiane di legno necessitano sia della normale manutenzione sia della sostituzione di alcune parti. La vecchia caldaia murale, non funzionante andrebbe sostituita e tutta l'impiantistica revisionata.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'edificio è amministrato dalla Amministrazioni OMISSIS nella persona del legale rappresentante OMISSIS, con studio in Fossato di Vico, via Flaminia, 19 -cell. OMISSIS. *(All. n. 6)*

Sulla base di quanto inviato per email dall'Amministratrice, (in forma

piuttosto frammentaria e solo dopo numerosi solleciti e richiesta di precisazioni) i millesimi per la ripartizione delle spese risulterebbero:

- millesimi di proprietà pari a 59,190;

- millesimi d'uso (scale) pari a 76,280

Si riferisce inoltre che alla data dell'estratto conto del 02/05/2023

sussistono pendenze verso il condominio pari a € 1693,71.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

L'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) riferite al 2023 ammonterebbero a € 104 trimestrali per complessive 416,00.

DISPONIBILITÀ E STATO DI POSSESSO

L'abitazione pignorata è occupata dalla moglie e tre figli di cui due minorenni; il coniuge esecutato pur vivendo da oltre tre anni fuori dall'Italia ha ancora residenza presso l'immobile de quo.

(All. n. 7 – Certificato di residenza)

1-4.1) CONSISTENZE VENDIBILI

Attraverso l'esame della planimetria catastale, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima. (All. n° 5)

L'unità di consistenza riferita alla casa di civile abitazione oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

Altre pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Il tutto arrotondando all'unità secondo le norme matematiche.

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA DELLE QUERCE, 4

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup.</i>	<i>comm.le</i>
<i>ragguagliata</i>			

Piano Terra

- Superficie abitativa

mq 80,00 x 1,10 1,00 = mq 88,00

Piano Seminterrato

- Cantina

mq 10,00 0,15 = mq
1,50

totale complessivo superficie commerciale ragguagliata = mq
89,50

che si arrotondano a mq 90,00

Nel capitolo che segue:

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

da aggiornamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, lo scrivente ha accertato che sui beni immobili pignorati non risultano, alla data del 21/06/2023, ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, oltre a quelle indicate nel Certificato Notarile in atti con repertori di Conservatoria aggiornati a tutto il 13/01/2023.

(All. n° 8/a-b – Relazione Notarile e ispezione per l'aggiornamento)

2-1) Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

2-1.1) Trascrizioni

- **n° 27532 del 28/12/2022 pignoramento immobiliare** a favore di OMISSIS;

(All. n° 3/b – nota di trascrizione)

2-1.2) Iscrizioni pregiudizievoli

- **n° 3796 del 24/06/2009 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** a favore della OMISSIS.

3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

L'edificio comprendente l'abitazione pignorata originariamente di proprietà del Demanio dello Stato - ramo Ferrovie è stato edificato ante 1967. Da indagini compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossato Vico, successivamente a tale data non sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni;

Accertamento della Conformità Edilizia e Catastale del fabbricato

CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19, convertito con modificazioni dalla Legge 30/07/2010 n. 122 – aggiornamento del Catasto), si riferisce quanto segue:

- **conformità soggettiva**: l'intestazione per soggetto e i relativi dati anagrafici in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate **risultano coerenti** allo stato di fatto;

- **conformità oggettiva**- la planimetria catastale **è conforme** con lo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ EDILIZIA: come riferito, l'edificazione risale ad un periodo ante 1967 e successivamente a tale data non sono stati reperiti altre autorizzazioni. Il responsabile dell'ufficio tecnico, Ing. OMISSIS, a seguito di regolare istanza di accesso atti non ha prodotto alcun titolo edilizio relativo all'originaria edificazione del fabbricato.

(All. n. 9- Istanza di accesso atti Comune di Fossato di Vico)

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene **la casa di abitazione pignorata commerciabile ed alienabile a tutti i conseguenti effetti poiché conforme, nell'attuale consistenza, alle planimetrie catastali ed alla normativa edilizio-urbanistica.**

4) VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile staggito sarà basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune

commercio, lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, destinazione, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie immobiliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre 2022, (per immobili con destinazione residenziale ubicati in Comune di Fossato di Vico nella fascia D/1/ ZONA PERIFERICA.

Trattandosi comunque di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni e superfici riportate nella planimetria catastale, **la valutazione dell'immobile pignorato è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quelli in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di dover perequare i valori unitari come rilevati alla realtà oggetto

di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni al valore unitario** in funzione delle effettive e reali condizioni dell'immobile de quo.

Conteggi estimativi per il calcolo del valore a base d'asta

Il sottoscritto, nella formulazione del presente giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta, ha tenuto conto del fatto che la presente è una vendita giudiziaria e che, pertanto, l'immobile pignorato non è posto sul libero mercato, ma immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa considerando che il valore dei bene è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra eventuali partecipanti i quali non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare.

In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 5%; (considerando l'esiguo valore stimato) un'ulteriore detrazione pari al 2% terrà conto dei cd. "vizi occulti".

Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

- VALORE DI MERCATO

- PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA DELLE QUERCE, CIVICO 4

Superficie commerciale ragguagliata

- Casa di civile abitazione

mq 90,00 x 350,00 €/mq. = € 31.500,00

A detrarre per vendita all'asta:

- vizi occulti (2% di € 31.500,00) = € 630,00

- vendita all'asta (5% di € 31.500,00) = € 1.575,00

- debiti condominiali = € 1.693,71

totale a detrarre = € 3.898,71

VALORE A BASE D'ASTA

€ 31.500,00 – 3.898,71 = €

27.601,29

che si arrotondano a € 28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00) da inserire nell'emanando bando di vendita

I valori peritati del fabbricato non comprendono gli arredi ed il mobilio, ad eccezione di quelli che possono considerarsi infissi perché costruiti su misura.

La valutazione, se pur basata su parametri tecnici di superficie, **è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui al momento il bene immobile si trova.**

Ciò posto, descritto e determinato, nel seguente capitolo:

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In virtù di tutto quanto sopra esposto si ritiene che, per consentire la maggiore probabilità di vendita, unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, si debba formulare un **Unico Lotto** così meglio identificato:

LOTTO UNICO: Fossato di Vico (PG), via delle Querce, 4 - **diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione** posto al piano terra (rialzato interno 1) di un edificio condominiale composto da n. 8 unità immobiliari distribuite su 4 piani f.t. senza ascensore edificato ante 1967.

L'abitazione di catastali 5 vani ha una superficie calpestabile di mq

82,00 ca. e dispone al piano seminterrato di una cantina.

Mediocre/pessimo lo stato generale d'uso e conservazione.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati del Comune di Fossato di Vico- Foglio n°**

29, particella n. 300 sub 1, Cat. A/3-cl. 2^. Cons. 5,0 vani, piano S1-T, Via

Stazione n. 12A (attuale indirizzo è via delle Querce, 4) R.C. € 219,49 **giusto**

intestataro

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge.

- **Confini:** Cerioni o dante causa, parti comuni, Benedetti o dante causa, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

- **Gravami non eliminabili dalla procedura:** nessuno;

- **Regolarità urbanistica e/o catastale:** regolare;

- **Stato di occupazione dell'immobile:** è residenza dell'esecutato che vivrebbe altrove ed è occupato dalla moglie con i tre figli di cui due minori.

Valore del Lotto€ 28.000,00

per tutto quanto sopra esposto e determinato nel capitolo:

6) CONCLUSIONI

andremo in via definitiva ed in ordine al Quesito formulato dalla S.V.

a replicare quanto sopra dallo scrivente analizzato e precisamente che:

- **L immobile pignorato** è costituito e rappresentato da: un appartamento di civile abitazione posto al Piano terra (rialzato) di un vecchio edificio condominiale realizzato ante 1967 e composto da n. 8 unità immobiliari distribuite su n. 4 piani f.t. senza ascensore. L'abitazione dispone al piano seminterrato di una cantina. La consistenza catastale è di vani 5, la superficie calpestabile è di mq. 82,00 ca.

- la stima riguarda i **diritti di piena proprietà**;

- **per la vendita al pubblico incanto** lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di un **LOTTO UNICO** il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad **€ 28.000,00**;

- **per quanto concerne la verifica della situazione Urbanistica e l'esistenza di eventuali gravami o carichi pendenti**, si rimanda a quanto riportato e riferito nei Capitoli n° 2 e 3 della presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze. *(All. n° 10)*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Perugia lì, 15 luglio 2023

L'Esperto Estimatore

(Dott. Agr. Maurizio MERLINO)