

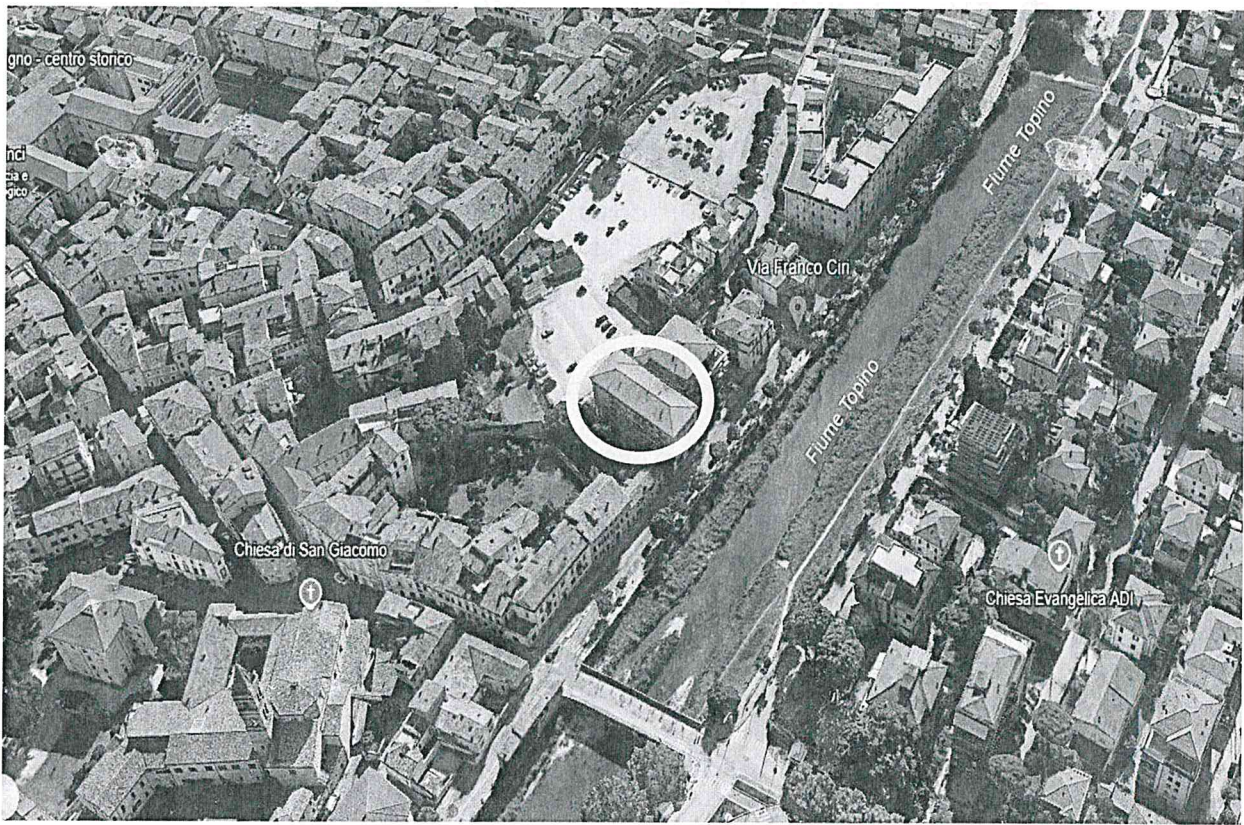
MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE -

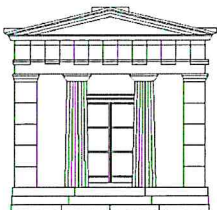
R.G.E. n. 95/2023 - G.E.I. Dott. Alberto Cappellini

PERIZIA DI STIMA



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

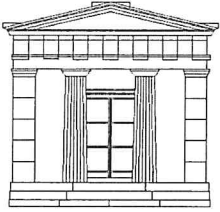
PREMESSO

Il giorno 27 novembre 2023, il Giudice Dott. Alberto Cappellini, con apposito decreto, ha nominato lo scrivente Massimiliano GALLI, Geometra Libero Professionista, Esperto estimatore per la redazione della perizia di cui, l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con conferimento incarico a seguito del giuramento di rito in data 21 dicembre 2023. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina (all. 1), dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- nel verbale di giuramento dell'incarico, ho indicato come data di inizio operazioni peritali, il 16 gennaio 2024. Su richiesta del Custode nominato, tale data è stata posticipata al giorno 23 gennaio 2024. A seguito di ciò, in data 10 gennaio 2024 ho inviato all'esecutato la comunicazione di inizio operazioni peritali, al fine di accedere all'immobile ricompreso nell'Esecuzione Immobiliare. Al rappresentante del creditore procedente Avv. Luca Patalini e al custode I.V.G. di Perugia, tale comunicazione è stata inviata per mezzo PEC, sempre in data 10/01/2024. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate, ad eccezione di quella inviata all'esecutato che, è risultato sconosciuto, motivo per il quale la Raccomandata mi è stata riconsegnata non recapitata (all. 2);
- alla data prefissata, in presenza del custode nella persona del sig. Mirko Moscioni, non è avvenuto l'accesso all'immobile per l'assenza dell'esecutato, come da verbale (all. 3);
- visto il mancato accesso, di concerto con il custode (all. 2), in data 07 marzo 2024, è avvenuto l'accesso forzato con l'intervento della forza pubblica, Polizia Locale di Foligno. In tale sopralluogo si sono svolte tutte le operazioni di rilevazione plano-altimetrica e fotografica del bene e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, come da verbali (all. 3);





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- in data 03 maggio 2024, ho richiesto l'atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione, al Notaio Dott.ssa Federica Buini di Assisi, la quale in data 30 maggio 2024, ha provveduto ad inviarmi, **(all. 4)**;
- sempre in data 03 maggio 2024, ho richiesto all'Amministratore di Condominio sia le tabelle millesimali della proprietà generale per l'individuazione della quota in carico all'Unità Immobiliare, sia lo stato debitorio dell'esecutato nei confronti del condominio;
- dopo un'accurata ricerca dei dati necessari per la richiesta dei titoli abilitativi, in data 28 giugno 2024, è stata inoltrata l'istanza per l'accesso agli atti al Comune di Foligno. La documentazione è stata messa a disposizione dal Comune per la visione e l'acquisizione, solo in data 29 agosto 2024 **(all. 5)**;
- in data 30 agosto 2024, ho effettuato un sollecito all'Amministratore del Condominio, per l'acquisizione della documentazione richiesta in data 03 maggio 2024, che in pari data, mi è stata inviata **(all. 10)**;
- in più fasi ho effettuato tutti gli approfondimenti necessari per la redazione della perizia, ivi comprese le visure ipo-catastali del bene, all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia;

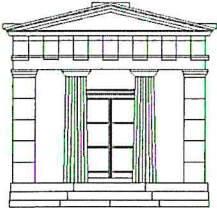
P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e ha seguito di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità Immobiliare oggetto di stima, è parte di un edificio residenziale plurifamiliare ubicato nel Comune di Foligno - Via Franco Ciri n. 15, in aderenza con il Centro Storico della città, e consiste in:

- appartamento al piano terzo (*il riferimento dei piani è dalla Via Pubblica - Via Franco Ciri*) dell'edificio plurifamiliare con annesso balcone, avente l'accesso dalla scala "A" dello stabile, attualmente interno 7, con annesso fondo al piano primo sottostrada;



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

PROPRIETA' :

- nato in il ,
proprietario per 1/1, c.f.

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. cat.
200	428	26	A/2	4	V. 5,5	€. 553,90

Confinanti: Zone condominiali, , salvo
altri.

Vengono allegate (all. 6) la visura e le planimetrie catastali
esistenti in atti, che evidenziano l'Unità Immobiliare,
precedentemente individuata.

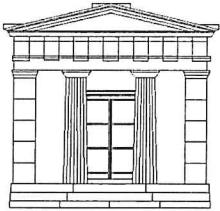
**DESCRIZIONE DEL BENE - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA'
URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE**

DESCRIZIONE DEL BENE.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, il
bene consiste in:

- **appartamento di civile abitazione** che costituisce parte
del piano terzo (il riferimento dei piani è da Via Franco Ciri)
scala "A" interno 7, di un edificio residenziale
plurifamiliare, con accesso dalla scala condominiale.
Detto edificio si sviluppa con due scale condominiali,
su quattro livelli fuori terra, ed è privo di ascensore.
La sua edificazione è antecedente il 1967 (anno 1962) ed è
realizzata con una struttura verticale in muratura
ordinaria e orizzontamenti in latero-cemento. Il tetto è
a falde inclinate tipo "padiglione" con manto di
copertura in tegole, sporti di gronda sono sempre in
muratura intonacata e i canali di gronda e discendenti
in metallo. Le pareti esterne sono trattate con intonaco
tinteggiato e lo stato di conservazione è piuttosto
modesto, non essendo apparentemente stato interessato di
recente, da opere di manutenzione. Gli infissi esterni
sono in legno, così come gli oscuranti del tipo serrande





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

avvolgibili. Nel dettaglio l'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno, di una cucina, di un locale pranzo/soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, oltre ad un balcone. Le finiture delle pareti interne sono con intonaco tinteggiato, gli infissi sempre interni sono in legno, e i pavimenti sono in legno-laminato. L'appartamento è provvisto dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, con punti radianti in elementi di ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con salvavita. Non si sono rilevate le certificazioni di conformità. Allo stato attuale l'appartamento è abitabile e salvo le normali opere di pulizia, è risultato in buono stato di conservazione anche se gli infissi esterni sono datati e necessitano di essere sostituiti. Dal punto di vista strutturale l'edificio si presenta in buone condizioni;

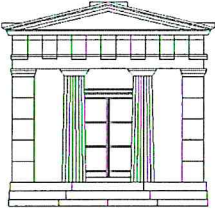
- **locale fondo** al piano primo sottostrada (*il riferimento dei piani è da Via Franco Ciri*), piano terra rispetto al terreno, con pavimento in battuto di cemento e l'accesso dall'esterno, è provvisto di avvolgibile in ferro.

Per quanto riguarda le superfici delle unità immobiliari si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico *nei luoghi (all. 7)*. Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica del bene, *(all. 8)*.

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, essendo l'appartamento parte di un edificio plurifamiliare oltre a quanto previsto dal codice civile in materia, il valore dell'Unità Immobiliare rispetto all'edificio, è indicato in *59,24 millesimi* della proprietà generale. Inoltre viene segnalato dall'Amministratore, un debito dell'esecutato nei confronti del condominio ad oggi di *€. 11.789,12*, debito in aumento come da previsione riportata nell'apposita tabella. L'importo del debito ad oggi, verrà detratto dal valore finale stimato. Sia le tabelle millesimali, che la tabella della quantificazione del debito oltre alle richieste effettuate per la loro acquisizione, sono allegate al presente elaborato *(all. 10)*.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Foligno, è risultato che l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare, è stato edificato prima del **01 settembre 1967** con il Permesso n. **01686 del 23/10/1961**. In data **29/10/1962**, è stato reso agibile a partire dalla data **30/09/1962**.

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere che avrebbero dovuto essere interessate da opportune autorizzazioni, si può dichiarare la conformità urbanistica del bene oggetto di stima.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Foligno citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (**all. 5**) della presente perizia.

CONFORMITA' CATASTALE.

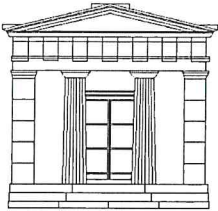
Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza della planimetria catastale e la correttezza dell'intestazione della ditta in visura (**all. 6**). Anche se la planimetria è datata 19/12/1962 e risulta non eccessivamente chiara, è conforme allo stato di fatto dell'Unità Immobiliare visionata e rilevata in sede di sopralluogo

Pertanto può essere dichiarata anche la conformità catastale.

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni relative al bene oggetto di stima, a partire dalla data di acquisto del bene da parte dell'esecutato, per facile lettura vengono di seguito descritte. La risultanza di quanto elencato è data dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nella certificazione "ipo-catastale storico-ventennale" datata 23.08.2023, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, sono indicate le trascrizioni nel ventennio. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nella relazione notarile.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 5537 del 04/04/2016, dell'atto di compravendita, in data 29/03/2016 Notaio dott.ssa Federica Buini di Assisi, rep. 1395/1086, a favore dell'esecutato e contro _____, acquisto dei beni oggetto di stima;
- trascrizione reg. part. n. 16136 del 04/08/2023, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 1059 del 27/06/2023, a favore di _____, contro _____

ISCRIZIONI:

- iscrizione reg. part. 1145 del 04/04/2016, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 142.500,00 per concessione mutuo fondiario di €. 95.000,00, in data 29/03/2016, Notaio Dott.ssa Federica Buini di Assisi, rep. 1397/1088, a favore di _____ contro _____

Vengono allegate le note di trascrizioni e iscrizioni sopra indicate, scaturite dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 9). La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

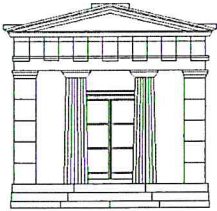
STATO OCCUPAZIONALE - VINCOLI MATRIMONIALI

Per quanto concerne lo stato occupazionale, l'Unità Immobiliare oggetto di stima è libera da persone e cose. Da ispezioni effettuate, sul bene pignorato non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali, e che in ogni caso, come dichiarato nell'atto di compravendita, l'esecutato al momento dell'acquisto, era di stato civile libero. Pertanto il bene acquistato risulta personale.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il bene dovrà essere posto in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

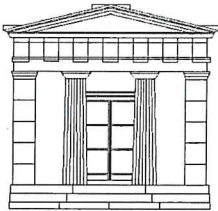
- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove è ubicato il bene;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove è ubicato il bene, 2° semestre 2023;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Foligno;
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Camera di Commercio di Perugia, II trimestre 2024;

valori medi generici che fanno riferimento all'anno 2023/2024, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Appartamento al piano Terzo con fondo annesso al piano primo sottostrada:** si è tenuto conto dell'ubicazione ove è allocato l'edificio di cui l'Unità Immobiliare è parte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, dello stato di conservazione, della sua configurazione intesa come distribuzione interna e dell'esposizione in base al piano, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelli enunciati per l'immobile in esame. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e descritte nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile prezzo di mercato finale. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore, è il metro quadrato di superficie lorda (*superficie commerciale*) considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. Pertanto, sono stati determinati i seguenti valori unitari al metro quadrato, come segue:

- a) per la superficie abitativa, il valore al metro quadrato è stato determinato in **€. 1000,00;**
- b) per la superficie del balcone, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del 25% di





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

quanto stabilito per la superficie abitativa, €.
250,00;

- c) per la superficie del fondo, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del 40% di quanto stabilito per la superficie abitativa, €.
400,00;

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica il bene per una più agevole compilazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

L'unità Immobiliare oggetto di vendita, è parte di un edificio plurifamiliare prevalentemente residenziale, ubicato nel Comune di Foligno - Via Franco Ciri n. 15, in aderenza al Centro Storico della città di Foligno, e consiste in:

- appartamento su una porzione del piano terzo (scala "A") dell'edificio, avente una superficie abitativa lorda di mq. 100,00, con annesso balcone per una superficie di mq. 8,00, fondo per una superficie di mq. 14,50, avente l'appartamento accesso dalla scala condominiale, e il fondo sia dall'esterno che dalla scala condominiale;

Nel N.C.E.U. del Comune di FOLIGNO:

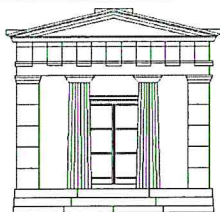
LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
200	428	26	A/2	4	V. 5,5	€. 553,90

Confinanti: Zone condominiali, salvo altri.

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie abitativa ai fini della stima	mq.	100,00;
b) superficie del balcone	mq.	8,00;
c) superficie del fondo	mq.	14,50.

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq.	100,00	x €.	1000,00=	€.	100.000,00=
b) mq.	8,00	x €.	250,00=	€.	2.000,00=
c) mq.	14,50	x €.	400,00=	€.	5.800,00=
Sommano			€.	107.800,00=

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa al debito verso il condominio per il mancato pagamento delle quote condominiali, come indicato nel paragrafo: "aspetti condominiali" per un importo di €. 11.789,12;

Applicando la somma delle detrazioni predeterminate, si ottiene il seguente risultato:

€. 107.800,00 - €. 11.789,12 = €. 96.010,88=

VALORE FINALE arr.to: €. 96.000,00=.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare il bene dell'esecutato, ricompreso nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in €. 96.000,00=.

Diconsi (novantaseimilaeuro/00).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoleto, 10 ottobre 2024.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

