

# TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/02

### Perizia C.T.U.

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni oggetto del pignoramento**

Parte ricorrente (Creditore):

Creditori intervenuti:

Controparte (Debitore):

### Esperto Incaricato

Dott. Ing. Silvia Capaldi  
Via Gran Sasso n. 25  
06034 FOLIGNO (PG)  
Tel./Fax: 0742/356398  
Mobile: 393.0855266  
e-mail: [silviacapaldi@libero.it](mailto:silviacapaldi@libero.it)  
pec: [silvia.capaldi@ingpec.eu](mailto:silvia.capaldi@ingpec.eu)

## INDICE

<b>Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>4</b>
<b>Capitolo 2 - Operazioni peritali.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>9</b>
<b>Capitolo 3 - Risposte al quesito</b>		
3.1 Individuazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti.....	Pag.	15
3.2 <b>Lotto 4</b> .....	Pag.	19
3.2.1. Individuazione e descrizione analitica del bene.....	Pag.	19
3.2.2. Titoli di proprietà.....	Pag.	20
3.2.3. Stato di possesso del bene.....	Pag.	20
3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene .....	Pag.	20
3.2.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	20
3.2.4.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	21
3.2.4.3. Difformità catastali.....	Pag.	21
3.2.5. Oneri condominiali.....	Pag.	21
3.2.6. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	22
3.2.7. Calcolo superficie commerciale del bene A4.....	Pag.	22
3.2.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima.....	Pag.	23
3.3 <b>Lotto 6</b> .....	Pag.	25
3.3.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni.....	Pag.	25
3.3.2. Titoli di proprietà.....	Pag.	28
3.3.3. Stato di possesso dei beni.....	Pag.	28
3.3.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni .....	Pag.	28
3.3.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	28
3.3.4.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	28

3.3.4.3. Difformità catastali.....	Pag.	29
3.3.5. Oneri condominiali.....	Pag.	29
3.3.6. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	29
3.3.7. Calcolo superficie commerciale dei beni A6),B6),C6).....	Pag.	29
3.3.8. Valore di mercato dei beni e criterio di stima.....	Pag.	31
<b>3.4 Lotto 8.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>34</b>
3.4.1. Individuazione e descrizione sintetica del bene.....	Pag.	34
3.4.2. Titoli di proprietà.....	Pag.	35
3.4.3. Stato di possesso del bene.....	Pag.	35
3.4.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene .....	Pag.	35
3.4.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	35
3.4.4.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	36
3.4.4.3. Difformità catastali.....	Pag.	36
3.4.5. Oneri condominiali.....	Pag.	36
3.4.6. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	36
3.4.7. Calcolo superficie commerciale del bene.....	Pag.	36
3.4.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima.....	Pag.	37
<b>Capitolo 4 – Conclusioni.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>39</b>
<b>Elenco allegati.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>40</b>

## **1. Norme procedurali e quesito.**

La sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Gran Sasso n. 25, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 29.05.2019, come da verbale di udienza del Tribunale di Perugia che si allega (**Allegato n. 1**), dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Perugia – Terza Sezione Civile Dott.ssa Maria Giulia Lignani in sostituzione dell'Esperto già nominato Agr. Piero Stefanetti, rimosso dall'incarico per grave inadempimento.

Il giorno 03 Giugno 2019, entro 10 gg. dalla notifica dell'incarico avvenuta il 30.05.2019, la sottoscritta trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale di Perugia atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (**Allegato n. 2**), prestando giuramento promissorio di rito.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente procedeva ad un accurato studio dei cospicui fascicoli rispettivamente telematico e cartaceo (essendo la pratica risalente all'anno di ruolo 2002) con accessi rispettivamente i giorni 11.07.2019, 30.07.2019 e 29.08.2019 presso il Tribunale di Perugia – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, allo studio della perizia e delle integrazioni della stessa già depositate dal Perito sostituito Dott. Agr. Pietro Stefanetti, alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole.

L'esperto verificava nello specifico la presenza all'interno dei fascicoli di:

- atto di precetto del 13.05.2002;
- atto di pignoramento immobiliare, per atti del Tribunale di Perugia del 13.08.2002 rep. 1080, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Perugia in data 06/09/2002 ai nn. 15492 reg. part. 22387 reg. gen.;
- iscrizione a ruolo del 02/09/2002;
- istanza di vendita dei beni ex art. 567 c.p.c. e deposito della stessa il 07.11.2002;
- documentazione e certificazione ipocatastale depositata dalla parte creditrice.

La presente Consulenza, limitata alla valutazione dei beni appartenenti ai Lotti n. 4, 6, 8 (beni oggetto dell'atto del 16.02.2016 di richiesta di richiamo del CTU Agr. Pietro Stefanetti e di conseguente aggiornamento della Perizia ad opera del debitore/convenuto

(**Allegato n. 3**) ed oggetto dell'integrazione della Perizia richiesta dall'Ill.mo Giudice nell'udienza prima del 13.02.2019 (**Allegato n. 4**) e poi del 29.05.2019), risponde alla richiesta di integrazione

della perizia dell'Ill.mo Giudice definita nell'udienza del 13.02.2019 di valutazione dei suddetti beni "nello stato di fatto e giuridico dei beni ad oggi." e che è oggetto dell'incarico della scrivente. Ai fini della stima suddetta, la scrivente elaborerà la stessa per punti secondo lo schema del quesito di stima usualmente utilizzato nei propri incarichi ed elaborato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Giulia Lignani e che si provvede a riportare integralmente:

*"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,, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali,** da intraprendersi entro 10 gg. dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

*3) provveda quindi*

*3.1) 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 relative 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;*

*3.2) ad una sommaria 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;*

*3.3) 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 esecutati;*

*3.4) ad individuare lo stato del 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;*

*3.5) 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);*

*3.6) 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;*

*3.7) 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;*

*3.8) 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; 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;*

*3.9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*3.10) 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.)*

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

*3.12) 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;*

*3.13) 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 condizione 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 nonché 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;*

*3.14) 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*3.15) 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;*

*3.16) 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;*

*3.17) 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 GE);*

*3.18) 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. “*

Al momento dell'incarico della scrivente, per i beni pignorati era già stato nominato Custode il Dott. Luca Barberini di Foligno.

L'Ill.mo Giudice assegnava alla scrivente Esperto termine per il deposito telematico della Perizia, dei relativi allegati, della bozza dell'ordinanza di vendita entro il giorno 11.11.2019, disponendo di depositare una "copia di cortesia" della relazione scritta in formato cartaceo presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione ed inviarne copia alle parti (ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore). Il giorno 26.10.2019 la scrivente formulava tempestivamente, in data anteriore alla scadenza del termine assegnato, depositandola telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima (**Allegato n. 5**), termine comunque anteriore alla data dell'udienza prevista e già fissata dall'Ill.mo Giudice per il giorno 11.12.2019.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

## **2. Operazioni peritali.**

Dopo la notifica della comunicazione di conferimento dell'incarico (30.05.2019), l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (in data 03.06.2019) e l'acquisizione e lo studio dei corposi fascicoli, così come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento e di stima, provvedeva il giorno 30/09/2019 all'effettuazione telematica delle planimetrie catastali (**Allegati n. 6, 7, 8**), il giorno 07/01/2014 all'effettuazione telematica delle visure storiche catastali per immobile (**Allegati n. 9, 10, 11, 11/a, 11/b, 11/c**) e dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 12**).

Lo stesso giorno la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta PEC e e-mail dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 13**).

Al fine della verifica della liceità edilizia ed urbanistica e dello stato di possesso degli immobili, il giorno 03.10.2019 la scrivente provvedeva a recarsi presso gli Uffici del Comune di Foligno - SUAPE per la richiesta di presa visione ed estrazione di copia semplice delle pratiche edilizie (concessioni, permessi a costruire, permessi in sanatoria, varianti ecc...) riguardanti i beni oggetto della procedura (**Allegato n. 14**).

Il giorno 07.10.2019 l'Esperto riceveva comunicazione dall'Avv. Maria Giovanna Galligari (**Allegato n. 15**) che comunicava che per impegni sopraggiunti non sarebbe stata presente all'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 09.10.2019, come comunicato alle parti, iniziavano le operazioni peritali presso i beni oggetto del pignoramento di proprietà della Società .

Durante il suddetto sopralluogo la scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 16** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

*“Il giorno 09.10.2019 alle ore 9.00, come da incarico dell’Ill.mo Giudice, si sono incontrati presso i beni oggetto del pignoramento, i Sig.ri:*

- *Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto;*
- *la Sig.ra Elena Provvedi, in qualità di ausiliario dell’Esperto;*
- *l’Ing. \_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante legale della (esecutato);*
- *l’Avv. \_\_\_\_\_, legale dell’esecutato;*
- *Dott. Luca Barberini, in qualità di Custode nominato nella Procura in oggetto;*
- *Dott. Giacomo Barberini, in qualità di praticante dottore commercialista dello Studio Barberini;*
- *l’Avv. \_\_\_\_\_, nell’interesse della Sig.ra \_\_\_\_\_, creditrice intervenuta.*

*Si procede alla documentazione fotografica dei beni ed al rilievo dei beni oggetto dell’incarico, sulla base delle planimetrie catastali fatte estrarre dalla scrivente e con il consenso dei presenti.*

*Si evidenzia ai presenti che le planimetrie catastali agli atti e prese quale base per la stima del C.T.U. Agr. Pietro Stefanetti (sollevato dall’incarico), risultano variate e sostituite con le aggiornate planimetrie catastali che si allegano al presente verbale, relative ai lotti n. 4,6,8.*

*L’Avv. \_\_\_\_\_, il Dott. Luca Barberini e il Dott. Giacomo Barberini si allontanano dalle operazioni peritali alle ore 9.45.*

*Si procede al rilievo del Lotto n. 6, sito al piano secondo e terzo.*

*L’Avv. \_\_\_\_\_ ritorna alle ore 11.05.*

*I presenti si spostano in corrispondenza del bene individuato con il lotto n. 4 procedendo al rilievo e alla documentazione fotografica del bene. Il bene è occupato momentaneamente dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, figlia del rappresentante legale della \_\_\_\_\_ e dal suo nucleo familiare, dichiarando di avere residenza ufficiale nel bene di sua proprietà adiacente al bene pignorato.*

*L’Avv. \_\_\_\_\_ fa presente all’Esperto che la situazione attuale dell’androne condominiale di accesso al piano terra è difforme da quello risultante dalla precedente perizia del 2007, in quanto è stato realizzato post 2007 un divisorio in cartongesso che separa in due l’androne impedendo di raggiungere l’accesso in Via Pertichetti n.1.*

L'Avv. \_\_\_\_\_ fa rilevare all'esperto che nessuna limitazione è stata posta in essere relativamente alla parte Comune sopra evidenziata, dalla \_\_\_\_\_, poiché la parte relativa all'ingresso di Via Pertichetti è di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_. Ciò si evince anche dalla documentazione catastale presentata nel 2011 all'Agenzia del Territorio, ove si evince chiaramente le parti comuni relative ai beni poste al p. primo e secondo. Pertanto nessuna limitazione delle superfici destinate a parti comuni è stata effettuata. L'Avv. \_\_\_\_\_ si allontana dalle operazioni peritali alle ore 11.25. L'Ing. \_\_\_\_\_ evidenzia che il bene individuato con il Lotto n. 8 è oggetto di un contratto di locazione intestato al Sig. \_\_\_\_\_ che comunica in data odierna di non essere presente presso il bene e che quindi lo stesso potrà essere visionato a una data da definirsi. L'esperto propone di effettuare il sopralluogo il giorno 16.10.2019 alle ore 15.30, l'affittuario, contattato dall'Ing. \_\_\_\_\_ comunica di definire la disponibilità entro breve. L'Ing. \_\_\_\_\_ concorda di inviare copia del suddetto contratto di locazione all'Esperto entro e non oltre il giorno 14.10.2019 via e-mail. Il verbale viene chiuso alle ore 11.40."

Il giorno 11.10.2019 la scrivente si recava presso gli Uffici del SUAPE del Comune di Foligno e visionava, come da precedente richiesta, i numerosi fascicoli relativi alle pratiche edilizie relative ai beni.

Lo stesso giorno la scrivente trasmetteva copia del verbale del 09.10.2019 e dei relativi allegati a tutte le parti e confermava la data per il successivo sopralluogo per il giorno 16.10.2019 (**Allegato n. 17**).

La scrivente si recava presso gli Uffici del SUAPE del Comune di Foligno, visionava ed estraeva, come da precedente richiesta, solo gli elaborati necessari ai fini delle successive operazioni di rilievo metrico.

Il giorno 16.10.2019 l'Avv. \_\_\_\_\_ confermava a tutte le parti ed all'Esperto la presenza dell'esecutato e/o di un incaricato presso i beni ancora da visionare e garantiva l'accesso agli stessi (**Allegato n. 18**). Lo stesso giorno l'Avv. \_\_\_\_\_ e il Custode nominato Dott. Luca Barberini comunicavano a tutte le parti la propria assenza all'incontro fissato dall'Esperto per il prosieguo delle operazioni peritali (**Allegati n. 19 e 20**).

Il giorno 16.10.2019, come concordato, si effettuava il secondo sopralluogo presso i beni oggetto della procedura. La scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 21** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

"Il giorno 16.10.2019 alle ore 15.30, come da comunicazione alle parti via PEC dell'Avv. che ha confermato la disponibilità ad accedere ai beni non visionati in data 9.10.2019, in occasione del primo accesso, causa la non presenza in quella data del locatario, su richiesta dell'Esperto, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura, nello specifico presso il bene individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno, al Fg. n. part.lla n. sub. sito al piano secondo, i Sig.ri:

- l'Esperto Ing. Silvia Capaldi;
- la collaboratrice dell'Esperto, Sig.ra Elena Provvedi;
- il Sig. , in qualità di locatario del bene di cui sopra;
- il Geom. collaboratore dell'amministratore della Ing. ;
- la Sig.ra , figlia dell'Ing.

La Sig.ra dichiara di trasmettere entro e non oltre il giorno 18.10.2019 il contratto di locazione del bene di cui sopra.

L'Esperto e la propria collaboratrice procedono al rilievo metrico e alla visione del bene.

Il locatario, per questione di privacy, non consente la documentazione fotografica completa del bene in quanto arredato con oggetti e arredamento di pregio, consentendo le foto di alcuni dettagli del bene, selezionando prima le foto e consentendo la pubblicazione di alcune delle stesse.

L'Esperto e i presenti, eccetto il Sig. , si spostano presso il bene distinto al Fg. n. part.lla sub. n. (Lotto n. 6). La Sig.ra si allontana dalle operazioni alle ore 16.10.

Si procede al rilievo metrico e alla documentazione fotografica del bene, sulla base delle planimetrie allegate alla Variante al Progetto architettonico (Elaborato VA14) della "ricostruzione e recupero degli edifici di proprietà privata danneggiati dal sisma del 26.09.1997 e succ." – UMI 27/E – " presentati presso il Comune di Foligno e allegati al Permesso di Costruire n. 575 del 03.11.2007.

Nel frattempo infatti, dal 1° Sopralluogo, l'Esperto ha richiesto al Comune di Foligno (PG), i titoli abilitativi relativi ai beni in questione, che vengono utilizzati come base dei rilievi.

Il verbale viene chiuso alle ore 17.00.

Letto, confermato e sottoscritto."

Entro il giorno 18.10.2019, così come da accordi contenuti nel verbale del 16.10.2019, l'esecutato consegnava b.m. alla scrivente Esperto copia del contratto di locazione ad uso abitativo del 27.02.2013 (Allegato n. 22) relativo ai beni costituenti il Lotto n. 8, nello specifico:

- contratto di locazione ad uso abitativo del 27.02.2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Perugia in data 11.03.2013 al n. \_\_\_\_\_ serie 3 tra la società \_\_\_\_\_ e il Sig. \_\_\_\_\_

Il suddetto contratto aveva durata 4 anni a partire dal 01.03.2013 al 28.02.2017, ed è caratterizzato da data certa di registrazione posteriore alla trascrizione del pignoramento e con rinnovo automatico a meno di disdetta.

Il canone mensile riportato nel contratto di locazione è pari a 600,00 euro.

Il giorno 17.10.2019 l'Esperto trasmetteva copia del verbale del 16.10.2019 a tutte le parti (**Allegato n. 23**).

Il giorno 24.10.2019 la scrivente si recava nuovamente presso gli Uffici del SUAPE del Comune di Foligno e visionava, come da precedente richiesta, i numerosi fascicoli relativi alle pratiche edilizie relative ai beni ma richiedeva un riordine per la visione delle pratiche contributive post-terremoto (vedere **Allegato n. 14**), non essendo presenti queste ultime all'interno dei fascicoli ricercati e relativi alle pratiche edilizie.

Solo il giorno 12.11.2019 le suddette pratiche potevano essere visionate e l'Esperto estraeva di alcune copia di alcuni elaborati, nello specifico:

- **Pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ con autorizzazione n. \_\_\_\_\_** relativa alle opere di manutenzione straordinaria e rifacimento intonaco esterno a seguito di ordinanza sindacale n. 36 del 1670271982 per ripristino intonaci degradati;

- **Piano di recupero** approvato con **Delibera n. \_\_\_\_\_ del 12/01/1988** del Comune di Foligno relativa al cambio di destinazione d'uso;

- **Piano di recupero** approvato con **DGR n. \_\_\_\_\_ del 22/09/1993** della Regione dell'Umbria e con **Delibera n. \_\_\_\_\_ del 13/01/1994** del Comune di Foligno relativo al mantenimento dell'uso al piano Nobile come previsto dal Piano di Recupero del 1988 e cambio di destinazione d'uso al piano secondo con trasformazione dell'uso uffici in residenziale;

- **Autorizzazione n. \_\_\_\_\_** del 13/09/1993 relativa alle opere di risanamento, riassetto e ripristino parziale delle orditure in legno, coibentazione, impermeabilizzazione e revisione sporto di gronda (**Allegato n. 24**)

- **Concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ del 22/01/1996 (Pratica edilizia n. \_\_\_\_\_)** relativa alle opere di restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo con relativa relazione tecnico-illustrativa e relativa relazione tecnico-illustrativa (**Allegato n. 25**);

- **DIA n. \_\_\_\_\_** relativa alle opere di manutenzione straordinaria; relativamente alla **Pratica edilizia n. \_\_\_\_\_**;

- **Permesso a costruire n. \_\_\_\_\_ del 06/10/2003 (Pratica edilizia n. \_\_\_\_\_)**; relativo ai lavori di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. mediante ristrutturazione (**Allegato n. 26**)

- **Permesso a costruire n. \_\_\_\_\_ del 13/11/2007 (Pratica edilizia n. \_\_\_\_\_)**; (variante al permesso n. \_\_\_\_\_ del 2003) relativo agli interventi di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. mediante ristrutturazione ed elaborato grafico di progetto – VA14 (**Allegato n. 27**);

- **Concessione contributiva e autorizzazione all'inizio lavori n. \_\_\_\_\_ del 09/04/2004** rilasciata al Consorzio “ \_\_\_\_\_ ” comprendente la UMI n. 27 e n. 3 edifici individuati con i numeri 92701, 592702 e 592703 rilasciata dal Comune di Foligno (**Allegato n. 28**) relativa agli interventi di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. variante n. 574/5927/1 del 03/12/2007;

- comunicazione di inizio lavori del 16.04.2004 (**Allegato n. 29**);

- deposito strutturale presso la Provincia di Perugia prot. \_\_\_\_\_ del 24/02/2004 (pratica estratta a campione per il controllo sia qualitativo che quantitativo) con comunicazione di fine lavori strutturali del 22.06.2010 prot. \_\_\_\_\_ (**Allegato n. 30**).

L'Esperto verificava la presenza agli atti del Comune di Foligno della documentazione inerente la fine lavori necessaria per la conclusione dell'iter contributivo .

Nel frattempo la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative agli immobili oggetto di causa.

Entro il termine richiesto con istanza di proroga del 26.10.2019, il giorno 06.11.2019 comunque prima della data fissata per l'udienza, la scrivente depositava copia della presente relazione presso gli Uffici del Tribunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari e ne inviava copia tramite PEC e posta e -mail alle parti.

Nel corso delle operazioni peritali non sorsero questioni in merito ai poteri o ai limiti dell'incarico conferito alla scrivente.

### **3. Risposte al quesito.**

#### **3.1. Identificazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti [punto 1), 2) e 9) quesito].**

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale completamente ristrutturate e n. 1 monolocale anch'esso ristrutturato, oltre ai beni comuni non censibili di pertinenza dei singoli beni (androne di accesso, scala, ascensore, chiostro ecc...), facenti parte di un edificio storico cinquecentesco di alto valore e pregio architettonico sottoposto a tutela, - - , fatto costruire da , a destinazione in parte civile abitazione, in parte ufficio, in parte commerciale (sede di eventi congressuali, mostre e attività di spettacolo) sito in Foligno (PG), Via Gramsci n. 55 (si veda la documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante i sopralluoghi rispettivamente dei giorni 09.10.2019, 16.10.2019 **Allegato n. 31**).

L'identificazione catastale dei suddetti beni, non corrispondente ai dati indicati nell'atto di pignoramento né a quelli inseriti all'interno delle perizie già depositate dell'Esperto precedentemente nominato e poi sostituito in quanto la stessa ha subito delle variazioni (fusioni e/ o frazionamenti e soppressioni (**Allegati n. 11/a, 11/b, 11/c**) e risulta evincibile dalle visure catastali fatte estrarre dalla scrivente Esperto ed aggiornate al 30.09.2019 (**Allegati n. 9, 10, 11**). La consistenza catastale evincibile dalle planimetrie catastali (**Allegati n. 6, 7, 8**), risulta inoltre rappresentativa della consistenza dello stato di fatto dei beni oggetto di stima, come riscontrato dalla scrivente attraverso la sovrapposizione tra gli elaborati planimetrici catastali ufficiali ed il rilievo della consistenza degli stessi effettuata dalla scrivente durante i sopralluoghi del 09.10.2019 e del 16.10.2019 (**Allegati n. 34, 38, 39, 40, 41**), ed inoltre coincidente, a meno di piccole differenze degli spazi interni, con gli elaborati dello stato di progetto ufficiali depositati presso gli Enti Competenti ed estratti, nello specifico, presso il Comune di Foligno.

La collocazione all'interno del tessuto urbano dei beni suddetti risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegato n. 12 e Allegato n. 31/a**).

Il contesto urbano a cui i beni appartengono (**Allegato n. 32**) è quello del centro storico della città di Foligno, all'interno delle mura urbane, con affaccio principale su via Gramsci, antica strada dei Mercanti, la strada del centro storico folignate più ricca di palazzi storici importanti (Palazzo Nuti Varini Deli, Palazzo Maiolica Pesci, Palazzo Piermarini, Palazzo Natalucci Sasso, Palazzo Candidoti solo per citarne alcuni) e di numerose attività di ristorazione, che collega direttamente la piazza principale della città, Piazza della Repubblica, con Piazza San Domenico, sede dell'Auditorium folignate. Il contesto risulta piuttosto appetibile, vista la centralità ed il pregio della posizione, ma anche grazie alla fruibilità in tempi brevissimi di tutti i servizi di prima necessità ( a poche centinaia di metri) e alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente

evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega come **Allegato n. 33**. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, in essa non vi sono elementi estetici predominanti ed il panorama dall'edificio risulta gradevole.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

L'immobile, di cui i beni oggetto di stima costituiscono porzioni, è un manufatto di particolare pregio storico ed artistico, uno dei più considerevoli palazzi della città di Foligno, di impianto cinquecentesco, con uno spiccato carattere architettonico sottoposto ad un vincolo fin dal 1911 dal Ministero della Pubblica Istruzione in base all'art. 5 della L.20/06/1909 n. 364, vincolo poi rinnovato anche dalla L. 01/06/1939 n. 1089. Il piano nobile del Palazzo è stato decorato da Marcello Leopardi alla metà del 1700. Il palazzo si sviluppa su un piano interrato e cinque piani fuori terra collegati da una scala interna ed un ascensore. L'immobile risulta caratterizzato da un importante androne comune con accesso sia da Via Gramsci che da Via Pertichetti e da una importante scala condominiale di accesso ai vari livelli (si vedano le **foto n. 68, 69, 70, 71, 72** della Documentazione fotografica **Allegato n. 31**).

Le facciate del fabbricato risultano in parte in pietrame e mattoni "a faccia vista" stilate, in parte intonacate a calce, con mostre delle finestre originarie di pregio e portale in pietra sul portone con affaccio su Via Gramsci. Sulla facciata principale svetta una monumentale altana. Particolarmente ricco è il cornicione su mensole decorato a stucco con motivi floreali che si alternano a diciassette metope con incisi altrettanti motti.

A seguito degli eventi sismici del 1997, essendo il fabbricato oggetto di una concessione contributiva e successiva variante finanziata con programma di recupero del Centro Storico E della città di Foligno secondo l'art. 6 della DGR n. 5180/98, il palazzo ha subito interventi di restauro e ristrutturazione totale. La copertura è stata totalmente realizzata con nuova struttura in legno, caratterizzata da un manto di copertura in coppi e da gronde e discendenti in rame. Gli infissi sono stati realizzati in legno di castagno e vetro camera con ante d'oscuro in legno, i pavimenti in cotto ripristinando quelli originari opportunamente trattati, i rivestimenti dei bagni in piastrelle monocottura, gli intonaci interni a tre strati in grassello di calce con sovrastante tinteggiatura a calce.

Da un punto di vista strutturale, come evincibile dagli elaborati esecutivi depositati anche presso il Comune di Foligno, le murature in pietrame e mattoni sono state oggetto di interventi di consolidamento (scuci- cucì, iniezioni e architravi in corrispondenza delle aperture), i solai di interpiano e le volte interamente consolidati. Da un punto di vista energetico, l'edificio è dotato, a seguito della fine dei lavori di ristrutturazione, restauro e consolidamento post terremoto 1997, di tutte le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, termico, idro-sanitario, visionate



Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg . Part. ' sub.  
(Piano 2,3, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, RC 534,53),  
con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni  
non censibili.

(per frazionamento e fusione del 13.04.2011 delle particelle fg. n. part.IIa n. sub.  
e part.IIa sub. riportate nelle Perizie del Dott. Agr. Pietro Stefanetti e successiva  
soppressione delle particelle fg. n. part.IIa n. sub. per allineamento mappe  
come evincibile dalle visure Allegati n. **9, 11/b**).

- **Lotto n. 8:** porzione di edificio storico cinquecentesco di alto valore e pregio architettonico  
sottoposto a tutela, sito in Foligno (PG), Via Gramsci n. 55 costituito da :  
A8) unità immobiliare residenziale al piano secondo individuata catastalmente al  
Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg Part. sub.  
(Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 105  
Mq totale escluse aree scoperte 105 mq, RC 653,32),  
con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni  
non censibili.

(per frazionamento e fusione del 13.04.2011 delle particelle fg. n. part.IIa n. sub.  
e part.IIa sub. riportata nelle Perizie del Dott. Agr. Pietro Stefanetti e successiva  
soppressione della particella fg. n. part.IIa n. sub per allineamento mappe  
come evincibile dalle visure Allegati n. **9, 11/c**).

### **3.2. LOTTO 4**

#### **3.2.1. Individuazione e descrizione analitica del bene [ punto 1) e 2) e 10) quesito].**

Il bene oggetto di stima è una porzione di edificio storico cinquecentesco di alto valore e pregio architettonico sottoposto a tutela, sito in Foligno (PG), Via Gramsci n. 55 e costituito da :

- unità immobiliare residenziale al piano secondo individuata catastalmente al Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg. Part. sub. (Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, superficie catastale 130 mq totale escluse aree scoperte 130 mq, RC 712,71), (si vedano le **foto dalla n. 75 alla foto n. 87** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**).

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su un unico piano, al piano secondo (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente e restituito graficamente tramite autocad **Allegato n. 34**) caratterizzata da un accesso indipendente sul pianerottolo condominiale, raggiungibile dalla scala e/o dall'ascensore al piano terra, in corrispondenza dell'androne principale con accesso su via Gramsci n. 55.

L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 105,40 mq (**Tabella n. 1**) (hvar. da 2,95 m a 3,25 m) ed è caratterizzata da un'ampia zona soggiorno/pranzo dotata di cucina, da due camere, di cui una con guardaroba, un bagno, un disimpegno e risulta ben rifinita, con solai interamente affrescati, con materiali pregevoli, quali pavimentazione in cotto pregevole, infissi in legno con persiane, porte interne antiche e finemente restaurate, portoncino di ingresso in essenza di legno.

Le pareti della zona cucina così come quelle del bagno, risultano rivestite con gres porcellanato di ottima qualità.

I sanitari del bagno e la rubinetteria risultano di buona qualità.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-termosanitario, conformi alle Norme vigenti (come evincibile dalle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla documentazione depositata ufficialmente in Comune.

Ottimo lo stato di manutenzione del bene.

Confini: , , parti comuni.

### Calcolo della superficie utile singoli ambienti

	Destinazione	MQ
	Soggiorno/pranzo/cucina	55,90
piano secondo	bagno	4,26
	disimpegno	4,19
	Camera 1	19,03
	Camera 2/guardaroba	22,02
	<b>totale piano secondo</b>	<b>105,40</b>

**Tabella 1: calcolo superficie utile bene LOTTO N. 4**

#### **3.2.2. Titoli di proprietà [ punto 3) quesito].**

Il bene descritto nel paragrafo 3.2.1 risulta di piena proprietà della società s.r.l. (legale rappresentante Ing \_\_\_\_\_), con sede in Foligno (PG), Via dei Mille n.1 (si veda la visura camerale **Allegato n. 35** e la visura catastale **Allegato n. 9**).

#### **3.2.3. Stato di possesso del bene [ punto 4) quesito].**

Il bene risulta occupato attualmente dalla sig.ra \_\_\_\_\_, figlia del legale rappresentante della società esecutata \_\_\_\_\_ la quale nel verbale del 09.10.2019 (**Allegato n. 16**) dichiarava di non avere la residenza nel suddetto bene pignorato, occupato con il proprio nucleo familiare solo temporaneamente, ma in quello adiacente, non pignorato.

Per quanto sopra il bene in questione ai fini della Procedura può essere considerato libero.

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

#### **3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [ punto 5) e punto 8) quesito].**

##### **3.2.4.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali fatte effettuare dalla scrivente (**Allegato n. 36**) le iscrizioni, trascrizioni gravanti sul bene alla data del 22.10.2019 sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2002 – Registro particolare \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_  
Atto GIUDIZIARIO Repertorio n. \_\_\_\_\_ del 13.08.2002 – Atto esecutivo o cautelare –  
Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di “ \_\_\_\_\_ ”;

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2014 – Registro particolare Registro generale  
Pubblico ufficiale Notaio Frillici Angelo - Repertorio del 20/12/1994– IPOTECA di  
Rinnovazione di IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di FINANZIAMENTO a  
favore di di 929.622,42 euro a garanzia di capitale di 464.811,21 euro;  
oltre quelle antecedenti riportate nelle perizie già depositate e quelle presenti agli Atti del Tribunale.

### **3.2.4.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.**

#### **Difformità, sanabilità e costi [ punto 10) quesito].**

Dall'analisi degli elaborati ufficialmente presentati presso gli Enti competenti (elaborati allegati alla Concessione contributiva e autorizzazione all'inizio lavori n del 09/04/2004) rilasciata al Consorzio ' ' comprendente la UMI n. 27 e n. 3 edifici individuati con i numeri ' e ' rilasciata dal Comune di Foligno (**Allegato n. 28**) e relativa agli interventi di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. variante n. 574/5927/1 del 03/12/2007, i beni risultano regolari da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica, a meno di piccole differenze relative ad alcune tramezzature interne non presenti negli elaborati ufficiali (tramezzature cucina e guardaroba). Le difformità sono sanabili tramite una SCIA da presentare al Comune di Foligno (trattandosi di opere interne in un manufatto storico-monumentale del centro storico) ed il costo per la definizione dell'iter progettuale ed edilizio è quantificabile in euro 2000,00, costo che verrà detratto dal valore finale del bene.

#### **3.2.4.3 Difformità catastali [ punto 1) quesito].**

Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risultano non conforme a quelli rappresentati catastalmente, causa piccole difformità dovute alla presenza di pareti interne (tramezzature) non presenti negli elaborati ufficiali. Il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale del bene è quantificabile a corpo in euro 1.000,00 e potrà essere decurtato dal valore stimato finale del suddetto bene.

#### **3.2.5 Oneri condominiali [ punto 6) e 12) quesito].**

Non esistono oneri condominiali. L'esecutato ha riferito all'Esperto che non è presente un Amministratore di Condominio e che tutte le spese condominiali sono a tutt'oggi sostenute dalla società

### 3.2.6 Individuazione precedenti proprietari del ventennio [ punto 7) quesito].

Questo punto non è stato trattato in quanto irrilevante ai fini della presente integrazione di perizia e comunque argomento già trattato nelle Perizie precedentemente depositate e a cui si rimanda..

### 3.2.7 Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE del bene [ punto 10) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo,ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio (nel caso specifico non sono presenti superfici accessorie).

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 2**.

**Calcolo della superficie commerciale bene  
(Fig. Part.lla n. sub. )**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
LOTTO 4	vani principali + accessori diretti	137,33	1,00	137,33
	Pertinenze esclusive di ornamento	-	-	-
	<b>totale</b>	<b>137,33</b>	<b>1</b>	<b>137,33</b>

**Tabella 2: calcolo superficie commerciale per il bene del lotto N. 4**

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

### 3.2.8 Valore di mercato del bene e criterio di stima [ punto 13) quesito].

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto del presente lotto può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette: valori di mercato di immobili riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette: rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra gli immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Foligno.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n. 37**), supportata da valutazioni comparative sintetiche dirette elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni signorili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona centralissima del centro storico, con uno stato normale di conservazione, per il 1 Semestre del 2019 oscilla tra un valore min. di 1250 euro ed un valore massimo di 1700 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Tale range del valore di mercato risulta confermato anche dai valori di vendita di beni tipologicamente simili reperiti dalla scrivente presso agenzie della zona. Si evidenzia che i valori di mercato risultano notevolmente più bassi rispetto a quelli caratterizzanti lo stesso mercato nel 2009/2010, periodo dell'ultima analisi effettuata dal CTU sostituito.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima è porzione, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso, l'ottimo stato di conservazione dello stesso, la finitura con materiali di pregio, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di

appartenenza del bene ed effettuando una comparazione diretta, il valore stimato dalla scrivente ed appartenente ai ranges di riferimento sopra descritti sarà maggiorato tramite un coefficiente parziale (risultato della posizione \* dimensione \* bellezza \* funzionalità \* valore architettonico) pari a 1,1:

**bene A4 UNITA' IMMOBILIARE**                      137,33 mq x 1600 euro/mq x 1,1 = **241.700 euro**  
arrotondato a **242.000,00 euro**

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta ai costi, valutati a corpo e già individuati nei paragrafi 3.2.5 e 3.2.6, necessari per la regolarizzazione amministrativa del bene, in particolare per quella edilizio-urbanistica e quella catastale. Ne consegue quindi che il valore del bene è:

242.000 – (2.000 + 1000) euro = **239.000,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 4:**

**239.000,00 euro (duecentotrentanovemila/00euro)**

### 3.3. LOTTO 6

#### 3.3.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni [ punto 1) e 2) e 10) quesito].

I beni oggetto di stima sono porzione di edificio storico cinquecentesco di alto valore e pregio architettonico sottoposto a tutela, sito in Foligno (PG), Via Gramsci n. 55 e sono costituiti da :

- **bene A6) monolocale ristrutturato al piano secondo** individuato catastalmente al Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg. Part. sub. (Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, RC 296,96), con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni non censibili.

(si vedano le **foto dalla n. 50 alla n. 55** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**).

Trattasi di un piccolo monolocale a destinazione residenziale che si sviluppa su un unico piano ( piano secondo) (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente e restituito graficamente tramite autocad **Allegato n. 38**), caratterizzato da un accesso indipendente affacciante sulla corte interna scoperta del palazzo (**foto n. 46, 47** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**) raggiungibile tramite una ripida scala pavimentata in cotto (**foto n. 48, 49** della Documentazione fotografica **Allegato n. 31**). Il monolocale ha una superficie utile complessiva pari a 12,43 mq (**Tabella n. 3**) (H= var. da 2,30 m a 2,70 m) ed è caratterizzato da un ingresso, una piccola cucina, una zona giorno/letto ed un bagno. Il monolocale risulta ben rifinito, con pavimentazione in cotto pregevole, infissi in legno con apertura a wasistas. Il monolocale è mancante del portoncino di ingresso e delle porte interne. Sono presenti due piccoli armadi a muro.

Le pareti della zona cucina così come quelle del bagno, risultano rivestite con gres porcellanato.

I sanitari del bagno e la rubinetteria risultano di buona qualità.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-termosanitario conformi alle Norme vigenti (come evincibile dalle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla documentazione depositata ufficialmente in Comune). Confini:, parti comuni

#### Calcolo della superficie utile singoli ambienti bene A6)

	Destinazione	MQ
piano secondo	Soggiorno/letto	7,19
	bagno	2,86
	ingresso	0,93
	cucina	1,45
	<b>totale piano secondo</b>	<b>12,43</b>

Tabella 3: calcolo superficie utile bene A6) LOTTO N. 6

- **bene B6)** unità immobiliare ristrutturata al piano secondo individuata catastalmente al Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg. Part. sub. (Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, RC 415,75), con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni non censibili (si vedano le **foto dalla n. 95 alla n. 111** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**).

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su un unico piano (piano secondo) (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente e restituito graficamente tramite autocad **Allegato n. 39**), caratterizzata da un accesso indipendente raggiungibile tramite una scala pavimentata in cotto (**foto n. 95** della Documentazione fotografica **Allegato n. 31**). L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 44,05 mq (**Tabella n. 4**) (H= var. da 2,20 m a 3,00 m) caratterizzata da un disimpegno, una cucina, una zona giorno/pranzo, una camera ed un ampio bagno. L'appartamento risulta ben rifinito, con pavimentazione in cotto pregevole, infissi in legno con persiane, solai a vista in legno, cucina arredata. Il monolocale è mancante del portoncino di ingresso e delle porte interne.

Le pareti della zona cucina così come quelle del bagno, risultano rivestite con gres porcellanato.

I sanitari del bagno e la rubinetteria risultano di buona qualità (è presente un termoarredo e un vano doccia in muratura di grandi dimensioni).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-termosanitario conformi alle Norme vigenti (come evincibile dalle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla documentazione depositata ufficialmente in Comune). Confini: , parti comuni

#### Calcolo della superficie utile singoli ambienti bene B6)

	Destinazione	MQ
piano secondo	Soggiorno/pranzo	16,03
	bagno	7,59
	cucina	6,40
	disimpegno	2,58
	camera	11,45
	<b>totale piano secondo</b>	<b>44,05</b>

**Tabella 4: calcolo superficie utile bene B6) LOTTO N. 6**

- **bene C6** unità immobiliare ristrutturata al piano secondo e terzo individuata catastalmente al Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg Part. sub. (Piano 2,3, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, RC 534,53), con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni non censibili (si vedano le **foto dalla n. 07 alla n. 43** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**).

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli ( piano secondo e piano terzo) (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente e restituito graficamente tramite autocad **Allegato n. 40**), caratterizzata da un accesso indipendente raggiungibile tramite una scala pavimentata in cotto con partenza al piano terra da un atrio angusto e non ancora completato con accesso da Via Pertichetti (**foto n. 44, 45** della Documentazione fotografica **Allegato n. 31**). L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 40,66 mq (**Tabella n. 5**) (H= var. da 2,00 m a 4,37 m) caratterizzata da una zona giorno al piano secondo (una cucina, una zona soggiorno/pranzo) e da una zona notte soppalcata al piano terzo (una camera, un'anticamera, un ripostiglio ed un bagno). L'appartamento risulta ben rifinito, con pavimentazione in cotto pregevole nella zona giorno e parquet nella zona notte, infissi in legno con persiane o grate in ferro battuto, solai a vista in legno. L'unità immobiliare è mancante del portoncino di ingresso e delle porte interne.

Le pareti della zona cucina così come quelle del bagno, risultano rivestite con gres porcellanato di ottima qualità.

I sanitari del bagno e la rubinetteria risultano di ottima qualità.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-termosanitario conformi alle Norme vigenti (come evincibile dalle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla documentazione depositata ufficialmente in Comune). Confini: , parti comuni

#### Calcolo della superficie utile singoli ambienti bene B6)

	Destinazione	MQ
piano secondo e terzo	Soggiorno/pranzo	12,95
	bagno	3,12
	cucina	4,37
	ripostiglio camera	1,29
	Anticamera + camera	6,63+12,30 =18,93
	<b>totale bene C6)</b>	<b>40,66</b>

**Tabella 5: calcolo superficie utile bene C6) LOTTO N. 6**

### **3.3.2. Titoli di proprietà [ punto 3) quesito].**

Il bene descritto nel paragrafo 3.2.1 risulta di piena proprietà della società s.r.l. (legale rappresentante Ing. ] ), con sede in Foligno (PG), Via dei Mille n.1 (si veda la visura camerale **Allegato n. 35** e la visura catastale **Allegato n. 10**).

### **3.3.3. Stato di possesso dei beni [ punto 4) quesito].**

I beni risultano liberi.

Non esistono contratti di locazione sui beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

### **3.3.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [ punto 5) e punto 8) quesito].**

#### **3.3.4.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali fatte effettuare dalla scrivente (**Allegato n. 36**) le iscrizioni, trascrizioni gravanti sul bene alla data del 22.10.2019 sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2002 – Registro particolare Registro generale  
Atto GIUDIZIARIO Repertorio n. del 13.08.2002 – Atto esecutivo o cautelare –  
Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di “ ”;

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2014 – Registro particolare Registro generale  
Pubblico ufficiale Notaio Frillici Angelo - Repertorio del 20/12/1994– IPOTECA di  
Rinnovazione di IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di FINANZIAMENTO a  
favore di di 929.622,42 euro a garanzia di capitale di 464.811,21 euro;  
oltre quelle antecedenti riportate nelle perizie già depositate quelle presenti agli Atti del Tribunale.

#### **3.3.4.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.**

##### **Difformità, sanabilità e costi [ punto 10) quesito].**

Dall'analisi degli elaborati ufficialmente presentati presso gli Enti competenti (**elaborati allegati alla Concessione contributiva e autorizzazione all'inizio lavori n del 09/04/2004** rilasciata al Consorzio “] ” comprendente la UMI n. 27 e n. 3 edifici individuati con i numeri e rilasciata dal Comune di Foligno (**Allegato n. 28**) relativa agli interventi di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. variante n. 574/5927/1 del 03/12/2007) i beni A6), C6) risultano regolari da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica, a meno di irrilevanti differenze relative ad alcune

tramezzature interne non presenti negli elaborati ufficiali (tramezzature armadi a muro e guardaroba). Il bene B6) risulta difforme rispetto agli elaborati di variante ufficialmente depositati presso il Comune di Foligno in corrispondenza della zona Camera, nello stato di fatto evidentemente più piccola rispetto agli elaborati approvati. Risulta difforme anche la posizione di un'apertura in corrispondenza del bagno. Le difformità sono sanabili tramite una SCIA da presentare al Comune di Foligno (trattandosi di opere interne in un manufatto storico-monumentale del centro storico) ed il costo per la definizione dell'iter progettuale ed edilizio è quantificabile in euro 2000,00, costo che verrà detratto dal valore finale del bene.

#### **3.3.4.3 Difformità catastali [ punto 1) quesito].**

Nessuna difformità catastale. Lo stato di fatto dei beni A6) e C6) e la loro consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente.

Lo stato di fatto del bene B6) risulta non conforme a quello rappresentato catastalmente, causa difformità dovute ad una consistenza diversa del vano camera e ad un diverso posizionamento di un'apertura oltrechè per piccolissime variazioni di posizione di un'apertura interna e di una tramezzatura. Il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale del bene è quantificabile a corpo in euro 1.000,00 e potrà essere decurtato dal valore stimato finale del suddetto bene.

#### **3.3.5 Oneri condominiali [ punto 6) e punto 12) quesito].**

Non esistono oneri condominiali. L'esecutato ha riferito all'Esperto che non è presente un Amministratore di Condominio e che tutte le spese condominiali sono a tutt'oggi sostenute dalla società.

#### **3.3.6 Individuazione precedenti proprietari del ventennio [ punto 7) quesito].**

Questo punto non è stato trattato in quanto irrilevante ai fini della presente integrazione di perizia e comunque argomento già trattato nelle Perizie precedentemente depositate e a cui si rimanda..

#### **3.3.7 Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE dei beni A6), B6), C6) [ punto 10) quesito].**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature

e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. Per le unità immobiliari disposte su più piani (nel caso specifico il bene C6), i collegamenti interni (scale) sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio. (nel caso specifico non sono presenti superfici accessorie).

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nelle seguenti **Tabelle n. 6, 7, 8.**

**Calcolo della superficie commerciale bene A6)**  
(Fg. Part.lla n. sub. )

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione				
LOTTO 6	vani principali Scomm1+Scomm2	18,09 + 2,61	1,00	18,09
	Pertinenze esclusive di ornamento	-	-	-
	<b>totale</b>	<b>18,09+2,61</b>	<b>1</b>	<b>20,70</b>

Tabella 6: calcolo superficie commerciale per il bene A6 del lotto N. 6

**Calcolo della superficie commerciale bene B6)**  
(Fg. Part.lla n. sub. )

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione				
LOTTO 6	vani principali + accessori diretti	64,60	1,00	64,60
	Pertinenze esclusive di ornamento	-	-	-
	<b>totale</b>	<b>64,60</b>	<b>1</b>	<b>64,60</b>

Tabella 7: calcolo superficie commerciale per il bene B6) del lotto N. 6

**Calcolo della superficie commerciale bene C6)**  
(Fig. Part.IIa n. sub. )

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione				
LOTTO 6	vani principali Scomm 1+Scomm2	25,93+41,21	1,00	67,14
	Pertinenze esclusive di ornamento	-	-	-
	<b>totale</b>	<b>25,93+41,21</b>	<b>1</b>	<b>67,14</b>

**Tabella 8: calcolo superficie commerciale per il bene C6) del lotto N. 6**

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

**3.3.8 Valore di mercato dei beni A6), B6) e C6) e criterio di stima [ punto 13) quesito].**

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto del presente lotto può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette: valori di mercato di immobili riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette: rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra gli immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Foligno.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n. 37**), supportata da

valutazioni comparative sintetiche dirette elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni signorili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona centralissima del centro storico, con uno stato normale di conservazione, per il I Semestre del 2019 oscilla tra un valore min. di 1250 euro ed un valore massimo di 1700 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Tale range del valore di mercato risulta confermato anche dai valori di vendita di beni tipologicamente simili reperiti dalla scrivente presso agenzie della zona. Si evidenzia che i valori di mercato risultano notevolmente più bassi rispetto a quelli caratterizzanti lo stesso mercato nel 2009/2010, periodo dell'ultima analisi effettuata dal CTU sostituito.

#### **- bene A6 : monocale ristrutturato**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima è porzione, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso edificio, l'ottimo stato di conservazione dello stesso, la finitura con materiali di pregio, la presenza di solai in legno a vista, l'accesso non comodissimo tramite una scala molto ripida, gli spazi piuttosto ristretti, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza del bene ed effettuando una comparazione diretta, il valore stimato dalla scrivente ed appartenente ai ranges di riferimento sopra descritti sarà pari a 1250 e sarà corretto tramite un coefficiente riduttivo parziale pari a 0,99 che tiene conto della ristrettezza degli ambienti, dell'assenza di ascensore, e per un coefficiente riduttivo di completamento che tiene conto dell'assenza del portoncino d'ingresso e delle porte interne pari a 0,95:

**bene A6 MONOCALE**                       $20,70 \text{ mq} \times 1350 \text{ euro/mq} \times 0,98 \times 0,95 = \mathbf{26.016 \text{ euro}}$   
arrotondato a **26.000,00 euro**

#### **- bene B6 : unità immobiliare ristrutturata**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima è porzione, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso edificio, l'ottimo stato di conservazione dello stesso, la finitura con materiali di pregio, l'accesso non comodissimo tramite una scala molto ripida e la presenza dell'angusto atrio di accesso non ancora completato, l'assenza di ascensore, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza del bene ed effettuando una comparazione diretta, il valore stimato dalla scrivente ed appartenente ai ranges di riferimento sopra descritti sarà

pari a 1450 e sarà corretto tramite un coefficiente riduttivo parziale pari a 0,99 che tiene conto della ristrettezza degli ambienti, dell'assenza di ascensore, e per un coefficiente riduttivo di completamento che tiene conto dell'assenza del portoncino d'ingresso e delle porte interne pari a 0,95:

**bene B6 u.i.**  $64,60 \text{ mq} \times 1450 \text{ euro/mq} \times 0,99 \times 0,95 = \mathbf{88.096,63 \text{ euro}}$   
arrotondato a **88.000,00 euro**

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta ai costi, valutati a corpo e già individuati nei paragrafi 3.3.5 e 3.3.6, necessari per la regolarizzazione amministrativa del bene, in particolare per quella edilizio-urbanistica, pari ad euro 20.000. Ne consegue quindi che il:

$88.000 - (2.000 + 1000) \text{ euro} = \mathbf{85.000,00 \text{ euro}}$

#### **- bene C6 : unità immobiliare ristrutturata**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima è porzione, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso edificio, l'ottimo stato di conservazione dello stesso, la finitura con materiali di pregio, la presenza di parquet su tutta la zona notte, la doppia altezza, l'accesso non comodissimo tramite una scala molto ripida e la presenza dell'angusto atrio di accesso non ancora completato, l'assenza di ascensore, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza del bene ed effettuando una comparazione diretta, il valore stimato dalla scrivente ed appartenente ai ranges di riferimento sopra descritti sarà pari a 1450 e per un coefficiente riduttivo di completamento che tiene conto dell'assenza del portoncino d'ingresso e delle porte interne pari a 0,95:

**bene C6 u.i.**  $67,14 \text{ mq} \times 1450 \text{ euro/mq} \times 0,95 = \mathbf{92.485,35 \text{ euro}}$   
arrotondato a **93.000,00 euro**

**Valore bene A6) + Valore bene B6) + Valore bene C6) =**  
**(26.000+85.000+93.000) euro = 204.000,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 6:**  
**204.000,00 euro (duecentoquattromila/00 euro)**

### 3.4. LOTTO 8

#### 3.4.1. Individuazione e descrizione analitica del bene [ punto 1) e 2) e 10) quesito].

Il bene oggetto di stima è una porzione di edificio storico cinquecentesco di alto valore e pregio architettonico sottoposto a tutela, sito in Foligno (PG), Via Gramsci costituito da :

- unità immobiliare residenziale al piano secondo individuata catastalmente al Catasto fabbricato del Comune di Foligno al Fg Part. sub. (Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 105 mq totale escluse aree scoperte 105 mq, RC 653,32), con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sui beni comuni non censibili.

(si vedano le **foto dalla n. 88 alla n. 94** della Documentazione fotografica **Allegati n. 31**).

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su un unico piano, al piano secondo (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente e restituito graficamente tramite autocad **Allegato n. 41** ) caratterizzata da un accesso indipendente sul pianerottolo condominiale, raggiungibile dalla scala e/o dall'ascensore al piano terra, in corrispondenza dell'androne principale con accesso su via Gramsci. L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 105,40 mq (**Tabella n. 9**) (hvar. da 2,95 m a 3,25 m) ed è caratterizzata da un'ampia zona soggiorno/pranzo dotata di cucina, da due camere, di cui una con guardaroba, un bagno, un disimpegno e risulta ben rifinita, con solai interamente affrescati, con materiali pregevoli, quali pavimentazione in cotto pregevole, infissi in legno con persiane, porte interne antiche e finemente restaurate, portoncino di ingresso in essenza di legno.

Le pareti della zona cucina così come quelle del bagno, risultano rivestite con gres porcellanato di ottima qualità.

I sanitari del bagno e la rubinetteria risultano di buona qualità.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-termosanitario conformi alle Norme vigenti (come evincibile dalle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla documentazione depositata ufficialmente in Comune. Ottimo lo stato di manutenzione del bene.

Confini: parti comuni.

#### Calcolo della superficie utile singoli ambienti bene A8)

	Destinazione	MQ
piano secondo	Soggiorno/pranzo	39,72
	bagno	5,23
	Disimpegno 1+2+ripostiglio	1,94+2,03+2,03=6
	Camera 1+ Camera 2	16,68+13,07=29,75
	cucina	4,47
	<b>totale bene A8</b>	<b>85,17</b>

Tabella 9: calcolo superficie utile bene LOTTO N. 8

### **3.4.2. Titoli di proprietà [ punto 3) quesito].**

Il bene descritto nel paragrafo 3.2.1 risultano di piena proprietà della società s.r.l. (legale rappresentante Ing. \_\_\_\_\_), con sede in Foligno (PG), Via dei Mille n.1 (si veda la visura camerale **Allegato n. 35** e la visura catastale **Allegato n. 11**).

### **3.4.3. Stato di possesso dei beni [ punto 4) quesito].**

Il bene risulta attualmente occupato dal sig \_\_\_\_\_, parte conduttrice tramite contratto di locazione sul bene in questione registrato in data certa successiva alla trascrizione del pignoramento (06.09.2002), nello specifico:

- contratto di locazione ad uso abitativo del 27.02.2013 registrato presso l’Agenzia delle Entrate Territorio di Perugia in data 11.03.2013 al n. 700 serie 3 (**Allegato n. 22**) tra la società

\_\_\_\_\_ e il Sig. \_\_\_\_\_.

Il suddetto contratto aveva durata 4 anni a partire dal 01.03.2013 al 28.02.2017, con rinnovo automatico a meno di disdetta.

Il canone mensile riportato nel contratto di locazione è pari a 600,00 euro e risulta congruente con i valori di mercato per beni tipologicamente simili (si vedano i valori di locazione riportati nell’**Allegato n. 37**).

### **3.4.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [ punto 5) e punto 8) quesito].**

#### **3.4.4.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali fatte effettuare dalla scrivente (**Allegato n. 36**) le iscrizioni, trascrizioni gravanti sul bene alla data del 22.10.2019 sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2002 – Registro particolare \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_  
Atto GIUDIZIARIO Repertorio n. \_\_\_\_\_ del 13.08.2002 – Atto esecutivo o cautelare –  
Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di “ \_\_\_\_\_”;

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2014 – Registro particolare \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale Notaio Frillici Angelo - Repertorio \_\_\_\_\_ del 20/12/1994– IPOTECA di  
Rinnovazione di IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di FINANZIAMENTO a  
favore di \_\_\_\_\_ di 929.622,42 euro a garanzia di capitale di 464.811,21 euro;  
oltre quelle antecedenti riportate nelle perizie già depositate e quelle presenti agli Atti del Tribunale.

#### **3.4.4.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.**

##### **Difformità, sanabilità e costi [ punto 10) quesito].**

Dall'analisi degli elaborati ufficialmente presentati presso gli Enti competenti (elaborati allegati alla Concessione contributiva e autorizzazione all'inizio lavori n. \_\_\_\_\_ ' del 09/04/2004 rilasciata al Consorzio "\_\_\_\_\_ " comprendente la UMI n. 27 e n. 3 edifici individuati con i numeri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Foligno (**Allegato n. 28**) relativa agli interventi di riparazione e consolidamento di un edificio danneggiato dagli eventi sismici del 26/09/1997 e succ. variante n. 574/5927/1 del 03/12/2007) il bene risulta regolare da un punto di vista della liceità edilizio-urbanistica.

#### **3.4.4.3 Difformità catastali [ punto 1) quesito].**

Nessuna difformità catastale. Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risulta conforme a quello rappresentato catastalmente.

#### **3.4.5 Oneri condominiali [ punto 6) e punto 12) quesito].**

Non esistono oneri condominiali. L'esecutato ha riferito all'Esperto che non è presente un Amministratore di Condominio e che tutte le spese condominiali sono a tutt'oggi sostenute dalla società \_\_\_\_\_.

#### **3.4.6 Individuazione precedenti proprietari del ventennio [ punto 7) quesito].**

Questo punto non è stato trattato in quanto irrilevante ai fini della presente integrazione di perizia e comunque argomento già trattato nelle Perizie precedentemente depositate e a cui si rimanda..

#### **3.4.7 Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE DEL bene A8) [ punto 10) quesito].**

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo,ecc...) sono state moltiplicate per un

coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio (nel caso specifico non sono presenti superfici accessorie).

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 10**.

**Calcolo della superficie commerciale bene A8**  
(Fg. Part.IIa n. 'sub. ')

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
<b>Destinazione</b>				
LOTTO 8	vani principali + accessori diretti	107,60	1.00	107,60
	Pertinenze esclusive di ornamento	-	-	-
	<b>totale</b>	<b>107,60</b>	<b>1</b>	<b>107,60</b>

**Tabella 10: calcolo superficie commerciale per il bene del lotto N. 8**

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

**3.4.8 Valore di mercato dei beni e criterio di stima [ punto 13) quesito].**

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che il bene immobile oggetto del presente lotto può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di mercato.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette: valori di mercato di immobili riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette: rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra gli immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni

oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Foligno.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n. 37**), supportata da valutazioni comparative sintetiche dirette elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni signorili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona centralissima del centro storico, con uno stato normale di conservazione, per il I Semestre del 2019 oscilla tra un valore min. di 1250 euro ed un valore massimo di 1700 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Tale range del valore di mercato risulta confermato anche dai valori di vendita di beni tipologicamente simili reperiti dalla scrivente presso agenzie della zona. Si evidenzia che i valori di mercato risultano notevolmente più bassi rispetto a quelli caratterizzanti lo stesso mercato nel 2009/2010, periodo dell'ultima analisi effettuata dal CTU sostituito.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima è porzione, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso, l'ottimo stato di conservazione dello stesso, la finitura con materiali di pregio, la presenza in parte di solai affrescati, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza del bene ed effettuando una comparazione diretta, il valore stimato dalla scrivente ed appartenente ai ranges di riferimento sopra descritti sarà:

**bene A4 UNITA' IMMOBILIARE**                      107,60 mq x 1650 euro/mq = **177.540,00 euro**  
arrotondato a **180.000,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 4:**

**180.000,00 euro (centoottantamila/00 euro)**

#### **4. Conclusioni.**

I risultati della stima effettuata dalla scrivente per i n. 3 lotti oggetto dell'esecuzione hanno portato ai seguenti valori finali di vendita:

**LOTTO 4 : 239.000,00 euro (duecentotrentanovemila/00 euro)**

**LOTTO 6 : 204.000,00 euro (duecentoquattromila/00 euro)**

**LOTTO 8 : 180.000,00 euro (centoottantamila/00 euro)**

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Ad evasione dell'incarico conferitomi.

Foligno, lì 06 Dicembre 2019.

In fede

**L'Esperto**  
*Dott. Ing. Silvia Capaldi*

## ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'Esperto del 29.05.2019;
- 2) accettazione incarico Esperto del 03.06.2019;
- 3) Atto del 16.02.2016 di richiamo del C.T.U. e aggiornamento perizia;
- 4) richiesta integrazione perizia del 13.02.2019;
- 5) istanza di proroga Esperto del 26.10.2019;
- 6) planimetria catastale in scala 1:100 del bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 4);
- 7) planimetrie catastali in scala 1:100 dei beni siti in Foligno (Pg), Vicolo Pertichetti n. 3 (Lotto 6);
- 8) planimetria catastale in scala 1:100 del bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 8);
- 9) visura catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 4);
- 10) visura catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Vicolo Pertichetti n. 3 (Lotto 6);
- 11) visura catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 8);
- 11/a) visura storica catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 4);
- 11/b) visura storica catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 6);
- 11/c) visura storica catastale del 30/09/2019 relativa al bene sito in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 (Lotto 6);
- 12) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Foligno (Pg), Via Antonio Gramsci n. 55 e Vicolo Pertichetti n. 3 (Lotti 4 - 6 - 8);
- 13) comunicazioni inizio operazioni peritali del 30.09.2019;
- 14) richiesta di accesso Atti al Comune di Foligno del 03.10.2019;
- 15) comunicazione dell'Avv. Galligari del 07.10.2019;
- 16) verbale sopralluogo Esperto 09.10.2019;
- 17) trasmissione verbale sopralluogo e comunicazione Esperto del 11.10.2019;
- 18) comunicazione dell'Avv. \_\_\_\_\_ del 16.10.2019;
- 19) comunicazione dell'Avv. \_\_\_\_\_ i del 16.10.2019;
- 20) comunicazione del Dott. Luca Barberini del 16.10.2019;

