



# TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2019



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Alfio Barabani



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Simone Salcerini



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 30/01/2020



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO ROSATI**

CF:RSTSFN64A08P21Y

con studio in SPOLETO (PG) Loc. Fontebari, 12

telefono: 0743261025

email: studio.stefanorosati@gmail.com



Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Appartamento** a Deruta Via Tiberina sud 223/G, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 24 particella 62 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: Via Tiberina, piano: 3, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nato a Deruta il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 24 particella 62 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Tiberina, piano: S1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani + sottotetto, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2011.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>174,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 86.580,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 73.000,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>30/01/2020</b>           |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. In qualità di figlio dei proprietari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**



- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/10/2007 a firma di Notaio Brunelli Giuseppe ai nn. 111283/32605 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Perugia ai nn. 9525 del Reg. Part., a favore di Unicredit Banca S.p.a., contro [REDACTED] derivante da Garanzia di mutuo.  
 Importo ipoteca: 70.000.  
 Importo capitale: 105.000.  
 Durata ipoteca: 10



##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 12/04/2019 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 431 di repertorio, trascritta il 04/07/2019 a Perugia ai nn. 11749 del reg. part., a favore di Barabani Alfio, contro [REDACTED]. La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2 in capo a [REDACTED]

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |           |
|---|-----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 750,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00   |



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 30/01/2015), con atto stipulato il 30/01/2015 a firma di Notaio Luigi Vaccaro ai nn. 1002/625 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Perugia ai nn. 1662 del reg. part.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 30/01/2015), con atto stipulato il 30/01/2015 a firma di Notaio Luigi Vaccaro ai nn. 1002/625 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Perugia ai nn. 1662 del reg. part.

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1986 fino al 30/01/2015), con atto stipulato il 18/12/1986 a firma di Notaio Leonardo Pecchioli ai nn. 227329/19372 di repertorio, trascritto il 16/01/1987 a Perugia ai nn. 1030 del reg. part.



**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 100 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per [REDACTED] per lavori di costruire un fabbricato per civile abitazione e negozi, presentata il 18/10/1971 con il n. 5321 di protocollo, rilasciata il 08/11/1971 con il n. 100 di protocollo, agibilità del 12/12/1975 con il n. 100, 100 bis, 100 tris di protocollo.

Variante n. 100 bis del 25/10/1972 e Variante n. 100 tris del 09/09/1974

Denuncia di inizio attività N. 5776, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al piano terzo di una palazzina sita a Deruta, via Tiberina, presentata il 19/04/2007 con il n. 5776 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 101 del 19-12-2018 - Variante al P.R.G. Parte Strutturale del Comune di Deruta, l'immobile ricade in zona Tessuti ed Ambiti consolidati o in via di consolidamento: B - Tessuti prevalentemente residenziali Zona B1 a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere art. 33 Norme Tecniche di Attuazione

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento della planimetria catastale in seguito alle modifiche interne realizzate con la D.I.A. N. 5776 del 19/04/2007.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Diritti di segreteria per aggiornamento planimetria catastale: €70,00
- | Parcella del tecnico per aggiornamento planimetria catastale: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN DERUTA VIA TIBERINA SUD 223/G

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**Appartamento** a Deruta Via Tiberina sud 223/G, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- i foglio 24 particella 62 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: Via Tiberina, piano: 3, intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- ii foglio 24 particella 62 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Tiberina, piano: S1, intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani + sottotetto, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2011.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

asilo nido

nella media ★★★★★★★★★★

biblioteca

nella media ★★★★★★★★★★

centro sportivo

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

palestra

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

nella media ★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★★★





**COLLEGAMENTI**

- aeroporto distante 30 km
- autobus distante 0
- ferrovia distante 6 km
- superstrada distante 0



- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Appartamento posto al piano 3° di palazzina disposta su 6 piani di cui 1 semi interrato e uno sottotetto, edificato nel 1975 e ristrutturato nel 2011. Ha una superficie commerciale di circa 170 mq, comprensivo di garage al piano interrato e mansarda, oltre a parti comuni (vano scala interno, scala esterna, corsia garage, area esterna di pertinenza). Posto all'interno della cittadina di Deruta a poche centinaia di metri dal centro storico.

**Delle Strutture:**

- fondazioni: plinti isolati (parte) costruite in cemento armato
- fondazioni: trave rovescia (parte) costruite in cemento armato
- strutture verticali: costruite in cemento armato
- travi: costruite in cemento armato
- solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
- scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
- copertura: a falde
- balconi: costruiti in cemento armato

- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**Delle Componenti Edilizie:**

- manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa
- pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in mattone paramano
- portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello
- infissi esterni: anta a battente realizzati in alluminio

- ★★★★★★★★★★★★
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

infissi interni: anta singola a battente realizzati in alluminio e vetro

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. cucina

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle monocottura

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola

ascensore: oleopneumatico

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

energia solare: pannelli termici solari piani

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

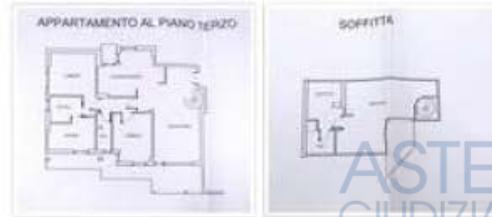
| descrizione        | consistenza |   | indice |   | commer ciale |
|--------------------|-------------|---|--------|---|--------------|
| Ingresso-soggiorno | 33,00       | x | 100 %  | = | 33,00        |
| Cucina-tinello     | 20,00       | x | 100 %  | = | 20,00        |
| Camera 1           | 16,00       | x | 100 %  | = | 16,00        |
| Bagno 1            | 11,80       | x | 100 %  | = | 11,80        |
| Camera 2           | 15,00       | x | 100 %  | = | 15,00        |
| Spogliatoio        | 5,00        | x | 100 %  | = | 5,00         |
| Bagno 2            | 4,70        | x | 100 %  | = | 4,70         |
| Disimpegno         | 8,70        | x | 100 %  | = | 8,70         |
| Terrazzo           | 20,00       | x | 35 %   | = | 7,00         |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                       |               |   |      |   |               |
|-----------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| Balcone               | 2,00          | x | 30 % | = | 0,60          |
| Mansarda abitabile    | 50,00         | x | 70 % | = | 35,00         |
| ripostigli sottotetto | 20,00         | x | 25 % | = | 5,00          |
| Garage                | 22,00         | x | 50 % | = | 11,00         |
| terrazzino sul tetto  | 6,00          | x | 20 % | = | 1,20          |
| <b>Totale:</b>        | <b>234,20</b> |   |      |   | <b>174,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,00 x 1.000,00 = 174.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 174.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Deruta e del locale comprensorio Valtiberino e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento e della vicinanza ad una importante via di comunicazione, la posizione centrale e l'accesso comodo ai principali servizi. D'altro canto la consistenza della superficie complessiva dell'appartamento rende la commerciabilità dell'immobile più difficoltosa.

**Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 8 di 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Deruta, agenzie: Immobiliare Deruta Di Boccali Matteo & S.a.s. - Via Tiberina Sud, 258, Deruta; Agenzia Umbria Immobiliare - Via Tiberina Sud, 166, Deruta., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 174,00      | 0,00            | 174.000,00          | 87.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>174.000,00 €</b> | <b>87.000,00 €</b> |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Premesso che il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dell'art.720 cod.civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si è valutata la possibilità di dividere la porzione immobiliare al fine di identificarne le parti corrispondenti alle quote dei comproprietari. L'appartamento, ricavato all'interno di fabbricato del tipo Palazzina plurifamiliare disposto su 5 piani e posizionato all'interno di un quartiere residenziale, si sviluppa in gran parte al piano 3° dove sono posti i locali abitativi e a cui si accede da scala comune. A tale livello manca lo spazio fisico per poter prevedere un doppio ingresso che possa permettere la creazione di due distinte e funzionali unità immobiliari. Gli altri vani accessori dell'appartamento sono costituiti dalla mansarda al piano sottotetto e da cantina/garage al piano 1S e non possono costituire, per dimensioni e tipologia, adeguata contropartita al valore dell'appartamento del piano 3°. Questo rende impossibile una suddivisione funzionale ed economica dell'immobile nelle due parti rappresentanti le due quote di proprietà in cui risulta detenuto. Si ritiene che il bene non è "comodamente divisibile" e quindi non è attribuibile al debitore esecutato una porzione dei beni in natura. Si vuole qui inoltre evidenziare che, essendo oggetti di pignoramento nella presente





esecuzione due distinti immobili, entrambi della medesima tipologia residenziale, detenuti dall'esecutato ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, ai fini della divisibilità della quota si è ipotizzata la soluzione di attribuire all'esecutato la completa disponibilità di un bene in natura, lasciando l'altro immobile totalmente al comproprietario. Tale ipotesi non è stata ritenuta percorribile in questa fase di elaborazione peritale dal sottoscritto in quanto i due immobili hanno caratteristiche decisamente differenti che determinano due valori di mercato molto diversi. La scelta di quale immobile attribuire in quota unitaria di proprietà al soggetto esecutato non può essere a discrezione del sottoscritto per cui si rimanda la valutazione sulla comoda divisibilità della quota all'attenzione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): €. 420,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 86.580,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 12.987,00



Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 93,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Appartamento a Deruta Via della Zaffera 13, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

1 foglio 21 particella 653 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 294 mq, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via della Zaffera, piano: T-1, intestato a ██████████ nata a ██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nato a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1 foglio 21 particella 653 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 68 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Via della Zaffera, piano: S1, intestato a ██████████ nata a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nato a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>320,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 176.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 149.600,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>30/01/2020</b>           |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ e ██████████ in qualità di proprietario

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/04/2019 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 431 di repertorio, trascritta il 04/07/2019 a Perugia ai nn. 11749 del reg. part., a favore di Barabani Alfio, contro [REDACTED]. La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2 in capo a [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 800,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 30/01/2015), con atto stipulato il 30/01/2015 a firma di Notaio Luigi Vaccaro ai nn. 1002/625 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Perugia ai nn. 1662 del reg. part.

[REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 30/01/2015), con atto stipulato il 30/01/2015 a firma di Notaio Luigi Vaccaro ai nn. 1002/625 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Perugia ai nn. 1662 del reg. part.

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1995 fino al 30/01/2015), con atto stipulato il 16/01/1995 a firma di Notaio Leonardo Pecchioli ai nn. 267319 di repertorio, trascritto il 06/02/1995 a Perugia ai nn. 2173 del reg. part.



#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 34/92 e successive varianti, intestata a Immobiliare Pastorelli srl, per lavori di

Costruzione di due palazzine a schiera ad uso residenziale in Deruta - Residence "Il Giardino" lotti 5 e 6, presentata il 06/02/1992 con il n. 1152 di protocollo, rilasciata il 04/06/1992 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 12/01/2010 con il n. 34/92 - 34/94 di protocollo.  
Variante n. 34/94 rilasciata in data 27/04/1994

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 101 del 19-12-2018 - Variante al P.R.G. Parte Strutturale del Comune di Deruta, l'immobile ricade in zona Ambiti di trasformazione a disciplina progressa: Zona CA - prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN DERUTA VIA DELLA ZAFFERA 13

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a Deruta Via della Zaffera 13, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- 1 foglio 21 particella 653 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 294 mq, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via della Zaffera, piano: T-1, intestato a [REDACTED]. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 21 particella 653 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 68 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Via della Zaffera, piano: S1, intestato a [REDACTED] a [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro sportivo
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 30 km
- autobus distante 0
- ferrovia distante 6 km
- superstrada distante 0



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano T e 1° di palazzina disposta su 4 piani di cui 1 semi interrato, edificato nel 1994 e ristrutturato nel 2010. Comprensivo di corte esclusiva e ampio garage al piano interrato e parti comuni (vano scala interno, ascensore, corsia garage, area esterna di pertinenza). Posto all'interno della cittadina di Deruta a poche centinaia di metri dal centro storico.

Delle Strutture:

- fondazioni: non disponibile costruite in cemento armato
- strutture verticali: costruite in cemento armato
- solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
- copertura: a falde costruita in cemento armato
- scale interne: a rampa unica realizzate in cemento





armato

balconi: costruiti in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetri antisfondamento al piano terra

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di granigliato

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. soggiorno, sala pranzo, camere

pavimentazione interna: realizzata in marmo greco. ingresso e disimpegno

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. cucina, altre stanze

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico

citofonico: video

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

| descrizione       | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Soggiorno P. T.   | 41,80       | x | 100 %  | = | 41,80       |
| Sala Pranzo P. T. | 32,80       | x | 100 %  | = | 32,80       |
| Disimpegno P. T.  | 9,50        | x | 100 %  | = | 9,50        |



buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media



buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

al di sopra della media

buono ★★☆☆☆☆

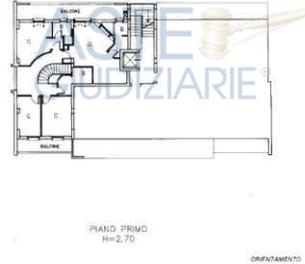
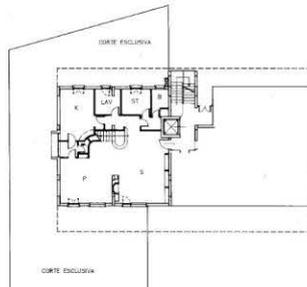


al di sopra della media



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                         |               |   |       |   |               |
|-------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Cucina P. T.            | 22,50         | x | 100 % | = | 22,50         |
| Lavanderia P.T.         | 8,20          | x | 100 % | = | 8,20          |
| Studio P.T.             | 9,60          | x | 100 % | = | 9,60          |
| Bagno P.T.              | 4,20          | x | 100 % | = | 4,20          |
| Corte esclusiva         | 390,00        | x | 10 %  | = | 39,00         |
| Ripostiglio sotto scala | 6,00          | x | 50 %  | = | 3,00          |
| Camera 1 P. 1°          | 25,00         | x | 100 % | = | 25,00         |
| Camera 2 P. 1°          | 17,50         | x | 100 % | = | 17,50         |
| Camera 3 P. 1°          | 15,40         | x | 100 % | = | 15,40         |
| Bagno 1 P. 1°           | 6,00          | x | 100 % | = | 6,00          |
| Bagno 2 P. 1°           | 4,80          | x | 100 % | = | 4,80          |
| Disimpegno P. 1°        | 15,00         | x | 100 % | = | 15,00         |
| Bagno 3 P. 1°           | 7,30          | x | 100 % | = | 7,30          |
| rampa scala             | 5,00          | x | 100 % | = | 5,00          |
| Cameretta               | 12,00         | x | 100 % | = | 12,00         |
| Balcone 1               | 20,00         | x | 30 %  | = | 6,00          |
| Balcone 2               | 8,00          | x | 30 %  | = | 2,40          |
| garage                  | 66,00         | x | 50 %  | = | 33,00         |
| <b>Totale:</b>          | <b>726,60</b> |   |       |   | <b>320,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 320,00 x 1.100,00 = **352.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 352.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 16 di 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 176.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Deruta e del locale comprensorio Valtiberino e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnicoestimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione dell'appartamento e della posizione centrale e l'accesso comodo ai principali servizi. D'altra parte le dimensioni dell'appartamento sono decisamente elevate e ciò rende la commerciabilità più difficoltosa.

**Le fonti di informazione consultate sono:** catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Deruta, agenzie: Immobiliare Deruta Di Boccali Matteo & S.a.s. - Via Tiberina Sud, 258, Deruta; Agenzia Umbria Immobiliare - Via Tiberina Sud, 166, Deruta; Agenzia Immobiliare Bonifazi Perugia Elce, Via Antinori 3 Perugia., osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 320,00      | 0,00            | 352.000,00          | 176.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>352.000,00 €</b> | <b>176.000,00 €</b> |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Premesso che il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dell'art. 720 cod.civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si è valutata la possibilità di dividere la porzione immobiliare al fine di identificarne le parti corrispondenti alle quote dei comproprietari. L'appartamento, ricavato all'interno di fabbricato del tipo Palazzina plurifamiliare disposto su 4 piani e posizionato all'interno di un quartiere residenziale, si sviluppa tra i piani Terra e 1° dove sono posti i locali abitativi e a cui si accede accesso unico al piano terra. A tale livello manca lo spazio fisico per poter prevedere un doppio ingresso che possa permettere la creazione di due distinte e funzionali unità immobiliari. L'accesso al piano primo avviene per mezzo di scala interna che costituisce elemento strutturale ed architettonico identificativo dell'appartamento e che mette in comunicazione la zona giorno e la zona notte dell'appartamento stesso. Nonostante al piano primo possa esser ricavato un accesso indipendente, tale eventualità dovrebbe prevedere la rimozione della scala interna e la riorganizzazione spaziale e funzionale dei due livelli. Questo rende impossibile una suddivisione funzionale ed economica dell'immobile nelle due parti rappresentanti le due quote di proprietà in cui risulta detenuto. Si ritiene che il bene non è "comodamente divisibile" e quindi non è attribuibile al **debitore esecutato una porzione dei beni in natura**. Si vuole qui inoltre evidenziare che, essendo oggetti di pignoramento nella presente esecuzione due distinti immobili, entrambi della medesima tipologia residenziale, detenuti dall'esecutato ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, ai fini della divisibilità della quota si è ipotizzata la soluzione di attribuire all'esecutato la completa disponibilità di un bene in natura, lasciando l'altro immobile totalmente al comproprietario. Tale ipotesi non è stata ritenuta percorribile in questa fase di elaborazione peritale dal sottoscritto in quanto i due immobili hanno caratteristiche decisamente differenti che determinano due valori di mercato molto diversi. La scelta di quale immobile attribuire in quota unitaria di proprietà al soggetto esecutato non può essere a discrezione del sottoscritto per cui si rimanda la valutazione sulla comoda divisibilità della quota all'attenzione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 176.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 26.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 149.600,00

data 30/01/2020



il tecnico incaricato  
STEFANO ROSATI

