

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 108/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Simone Salcerini

promossa da:

Juliet S.p.a.

per
conto di **MPS Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

PREMESSO CHE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe su invito a comparire all'udienza del 23/01/2020 per il giuramento.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019

6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o

sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19. Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 11/06/2020 POI RIMANDATA AL 11/03/2021**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 12.02.2020 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2 e 3**).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019

In data 13.02.2020, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 21.02.2020 mi recavo presso l'immobile nel Comune di Foligno, alla presenza del [REDACTED], si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà dello stesso.

In data 17.03.2020 effettuavo regolare domanda per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Foligno mediante PEC, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 05.06.2020, dopo la fine del lockdown, a seguito delle mie insistenti e continue richieste al Comune di Foligno, mi venivano inviati per mail alcuni documenti dall'ufficio tecnico.

In data 11.06.2020, venivo contattato dal Comune di Foligno per visionare i documenti richiesti, presso la Copisteria Marconi, dei quali mi avevano prodotto delle copie digitali per motivi di sicurezza COVID.

TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI E CONFORMITÀ
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
6. PROVENIENZA

ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURA FABBRICATI

Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4. VERBALI DI SOPRALLUOGO

Allegato 5. VISURE IPOTECARIE

Allegato 6. PLANIMETRIE CON DIFFORMITÀ



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Foligno, Via Lago di Polverina n.7.

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
115	399	5	C/2	1	49 M ²	EURO 45,55
115	399	7	A/2	4	7 VANI	EURO 560,36
115	399	8	A/2	4	4,5 VANI	EURO 360,23
115	399	9	C/6	4	110 M ²	EURO 232,92
115	399	6	EU			
115	399	-	EU		06 ARE 83 CA	
115	401	-	T	1	07 ARE 80 CA	EURO 8,46

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1/1

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

È stata fatta quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

L'immobile è stato realizzato mediante Pratica n. 345/1990 con Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 493 del 24.09.1990 ed Autorizzazione n. 236 del 10.05.1991 rilasciato alla [REDACTED]. I titoli reperiti presso gli uffici sono i seguenti:

- **Pratica n. 345/1990 - Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 493 del 24.09.1990 - "Costruzione Fabbricato Bifamiliare";**

- **Autorizzazione n. 236 del 10.05.1991** - *“Realizzazione di Recinzione con Muretto e Ringhiera in ferro – Apertura passo carrabile sull’area distinta al Catasto Terreni al Foglio 115 Part.IIe 399 e 401 e sita in Via della Ferrovia”*;
- **Pratica n. 345/1990 - Concessione per l’Esecuzione di Opere n. 285 del 17.05.1991** - *“Variante progetto approvato con Concessione n. 493 del 24.09.1990 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare – Cambio d’intestazione [REDACTED]”*;
- **Concessione n. 226 del 01.04.1992** – *“Variante alla Concessione n. 493 del 24.09.1990 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare”*;
- **Concessione n. 38 - Richiesta di Sanatoria Edilizia mediante Nuovo Condono Edilizio** (ai sensi dell’art. 39 Legge 23.12.1994 n. 724 Legge 28.02.1985, n. 47 Capo IV) – **Pratica n. 10/479 Prot. n.5592/95 del 28.06.1996** - *“Sfruttamento di locali posti al piano interrato ad uso fondo lavanderia e wc su un edificio per civile abitazione”*;
- **Certificato di Abitabilità Totale Pratica n. 345/90 prot. n. 007418 del 12.04.1999**;
- **Concessione n. 316 del 16.05.2002** – *“Ampliamento Edificio Residenziale”*;
- **Certificato di Abitabilità Totale Pratica n. 345/90 prot. n. 000225/2003 Certificato n. 51 del 23.05.2003**;
- **D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 26/2006 prot. 3393 del 10.01.2006** - *“Costruzione di Piscina per uso familiare”*;
- **Istanza di Condono (Art. 32 D.L. n. 269 del 30/09/2003 e successive modificazioni L.R. 21 del 03/11/2004) Pratica n. 20/221** (definita dal punto di vista formale ma non è stato versato il saldo del Costo di Costruzione);
- **C.I.L. Comunicazione di Inizio Lavoro del 22.12.2016** - *“Installazione di Impianto Fotovoltaico di potenza 6 kWp”*.

L’area su cui è realizzato l’immobile, ricade in una lottizzazione residenziale posta tra la superstrada Foligno-Perugia (SS75) e la linea ferroviaria Foligno-Perugia. Posta a Nord dell’abitato di Foligno, lungo la direttrice interna che conduce verso Spello, si trova in un’area composta da realizzazioni di villette unifamiliari e bifamiliari. La realizzazione è inserita nelle immediate vicinanze dell’ingresso per la SS75 che conduce sia verso Nord (Perugia), che verso Sud (Spoleto) che verso Est (Nocera Umbra). Allo stesso tempo si trova a circa 2 km dal

Centro Storico dell'abitato di Foligno e ben collegato anche mediante piste ciclabili e pedonali.

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

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Foligno, Via Lago di Polverina n.7, nelle immediate vicinanze della zona periferica denominata "Pasciana", a circa 2 km dal centro dell'abitato, vicino allo svincolo della SS75 Uscita "Foligno Nord" e di due direttrici comunali che conducono all'adiacente Comune di Spello. L'area risulta ben collegata, anche mediante pista ciclabile e pedonale, con il Centro Storico di Foligno e con i servizi primari: Asilo, Scuola Materna, Elementare e Media, Bar ed Alimentari.

Facilmente raggiungibile sia tramite Via San Cristoforo, che Via Pasciana, consta di due unità immobiliari con destinazione residenziale funzionalmente indipendenti, due unità con destinazione garage e magazzino poste nel seminterrato, ad esclusivo utilizzo dell'appartamento posto al piano terra e di un'area cortiliva antistante dove si trova anche una piscina. Tutte le opere sono state realizzate con vari titoli ed in momenti diversi. Dapprima dalla [REDACTED] ed in seguito dal [REDACTED]. Alla data odierna non tutte le opere presenti risultano regolarmente assentite e verranno elencate successivamente nella perizia.

I beni immobili da stimare sono n.2 appartamenti uno posto al piano terra ed uno al primo, n.2 garage/magazzino posti nel seminterrato ed un'area cortiliva antistante il fabbricato su cui è presente una piscina per uso familiare.



Appartamento – Piano Terra (FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 7) – è composto da un edificio a destinazione residenziale, che si sviluppa su tutto il piano terra dell'edificio ed è collegato, internamente mediante una scala, con i garage e magazzini posti al piano seminterrato. Mediante un disimpegno d'ingresso condominiale, posto su Via Lago di Polverina, si accede all'appartamento del piano terra. Dal piano terra si accede, mediante una scala interna, al garage ed al magazzino posto nel seminterrato (**FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 5 e FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 9**) che ha anche una porta basculante carrabile.

L'appartamento, con realizzazione e finiture di pregio, si compone di una zona giorno, composta da salone e cucina poste nella porzione di immobile a Nord-Est e la zona notte, composta da tre camere da letto, due bagni, due ripostigli ed una stanza, individuata sulla planimetria catastale come ripostiglio, adibita in vero a laboratorio d'estetista.

Dal disimpegno d'ingresso, si accede al soggiorno spazioso dotato di camino, ed alla cucina abitabile dotata anch'essa di camino. Dal soggiorno, mediante un corridoio distributivo si accede alla zona notte. La zona notte è composta da n.3 camere di ampia metratura ed ottima finitura estetica, n.2 ripostigli e n.2 bagni.

Si segnala che è presente un locale, identificato sulla planimetria catastale come ripostiglio, che in realtà viene utilizzato come studio.

Dal corridoio distributivo si accede anche ad una scala che, come detto sopra, conduce al piano seminterrato dove sono presenti un vano tecnico, un locale lavanderia, un W.C., un fondo ed un garage che è adibito in parte a rimessaggio auto e moto ed un'altra a ludoteca e rustico. Le fondellature con cui è stato diviso il garage sono state fatte dal proprietario in maniera autonoma, senza titolo e senza uniformare le planimetrie catastali. Tutti gli ambienti del piano terra hanno un'altezza utile interna di 2,70 metri, mentre quelli al piano seminterrato hanno un'altezza utile interna di 2,40 metri per il Sub. 9 e altezza utile interna di 2,25 metri per il Sub. 5.

Sul fronte corto al piano terra, verso la porzione di giardino dove si trova la piscina, si trova una struttura, adiacente al locale cucina, con un tetto a doppia falda chiuso su i tre lati da infissi in legno e vetro fissi, con due porte vetrate che permettono l'accesso all'esterno. Questa struttura, realizzata con una copertura in legno lamellare con dei coppi anticati in sommità ed infissi basso emissivi con telaio in legno su tutti e tre i lati, non risulta né sulla documentazione catastale né sulla documentazione presente presso gli Uffici Comunali. Inoltre, si segnala anche la presenza di una porta di congiunzione tra il vano abusivo e la cucina realizzata dove, da progetto assentito e visura catastale, doveva essere presente una finestra. Finestra che è invece stata realizzata, sempre senza titolo, nella cucina ma nell'altro lato, adiacente al camino (si veda planimetria e foto esplicativa nel Capitolo 3 "Accertamenti e Difformità").

La struttura portante dell'immobile in cemento armato e laterizio è finemente realizzata con ottimi paramenti murari esterni ed interni. Con una copertura a quattro falde, la pendenza della falda è minimale così da scongiurare qualsiasi tipo d'infiltrazione favorendo lo smaltimento delle acque meteoriche nei canali di gronda in rame. Quando correttamente progettata ed eseguita e nel caso di adeguatezza dei discriminanti, questa tipologia non ha carenze costituzionali nei riguardi del comportamento sismico. La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata con mattonelle di gress porcellanato ed i bagni con mattonelle di dimensione 20x20 in gress, le pareti interne intonacate e verniciate. Le pareti divisorie

presenti sono realizzate con forati in laterizio. La finitura degli interni è medio alta. Gli infissi sono in legno con doppio vetro basso emissivo con persiane in legno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, mediante corrugati, con tutta la componente dei cavi già passata fino ai punti luce. È dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaie murali a condensazione con terminali radianti in alluminio e controllo di zona.

I davanzali delle finestre realizzati con soglia in marmo, tutte le porte interne sono di tipo in legno tamburato bianco.

Lo stato conservativo della struttura è ottimo, il [REDACTED], rivelava che l'immobile, alla data del sopralluogo, è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo con sistema ad acqua posto sulle pareti; impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica; impianto elettrico sottotraccia, telefono.

Per ciò che concerne il drenaggio delle acque nere, l'immobile è regolarmente collegato alla rete comunale di fognatura.

STATO LOCATIVO – l'unità immobiliare risulta essere abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Appartamento – Piano Primo (FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 8) – è composto da un edificio a destinazione residenziale, che si sviluppa su tutto il piano primo dell'edificio. Mediante un disimpegno d'ingresso condominiale, posto su Via Lago di Polverina, si accede all'appartamento del piano primo.

L'appartamento, con realizzazione e finiture di pregio, si compone di una zona giorno, composta da soggiorno ed una cucina realizzata senza titolo sulla porzione di immobile che, da planimetrie catastali e progetto presentato presso gli uffici del comune, risulta essere una loggia aperta. Oltre questa di difformità, si evidenzia che anche il terrazzo adiacente al soggiorno è in realtà un ambiente chiuso con una copertura in legno lamellare ed infissi in legno con vetri basso emissivi su tutte e due le facciate (si veda planimetria e foto esplicativa nel Capitolo 3 "Accertamenti e Difformità"). La zona notte, da cui si accede da un piccolo disimpegno, è composta da una camera da letto, un bagno ed uno studio che, nelle

planimetrie catastali, ha la destinazione d'uso di cucina. Dal terrazzo, abusivamente chiuso, si accede ad un ripostiglio con vano tecnico.

Tutti gli ambienti del piano primo hanno un'altezza utile interna di 2,70 metri.

La struttura portante dell'immobile in cemento armato e laterizio è finemente realizzata con ottimi paramenti murari esterni ed interni. Con una copertura a quattro falde con coppi anticati in sommità, la pendenza della falda è minimale così da scongiurare qualsiasi tipo d'infiltrazione favorendo lo smaltimento delle acque meteoriche nei canali di gronda in rame. Quando correttamente progettata ed eseguita e nel caso di adeguatezza dei discriminanti, questa tipologia non ha carenze costituzionali nei riguardi del comportamento sismico. La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata con mattonelle di gress porcellanato ed i bagni con mattonelle di dimensione 20x20 in gress, le pareti interne intonacate e verniciate. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con forati in laterizio. La finitura degli interni è medio alta. Gli infissi sono in legno con doppio vetro basso emissivo con persiane in legno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, mediante corrugati, con tutta la componente dei cavi già passata fino ai punti luce. È dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaie murali a condensazione con terminali radianti in alluminio e controllo di zona.

I davanzali delle finestre realizzati con soglia in marmo, tutte le porte interne sono di tipo in legno tamburato bianco.

Lo stato conservativo della struttura è ottimo, il [REDACTED], rivelava che l'immobile, alla data del sopralluogo, è abitato dal padre dell'esecutato.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo con sistema ad acqua posto sulle pareti; impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica; impianto elettrico sottotraccia, telefono.

Per ciò che concerne il drenaggio delle acque nere, l'immobile è regolarmente collegato alla rete comunale di fognatura.

STATO LOCATIVO – l'unità immobiliare risulta essere abitata dal padre dell'esecutato.

Rispetto a quanto presente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Foligno, non si segnalano ulteriori difformità o discrepanze rispetto a quanto sopra menzionato.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
APPARTAMENTO PIANO TERRA (F.115 - P.399 - SUB.7)			
APPARTAMENTO	168,20 M ²	100%	168,20 M ²
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (F.115 - P.399 - SUB.8)			
APPARTAMENTO	63,05 M ²	100%	63,05 M ²
LOGGIA (CHIUSA ABUSIVAMENTE)	20,72 M ²	35%	7,26 M ²
TERRAZZO (CHIUSA ABUSIVAMENTE)	20,57 M ²	25%	5,14 M ²
GARAGE (F.115 - P.399 - SUB.9)			
GARAGE	115,95 M ²	60%	69,57 M ²
FONDO/MAGAZZINO (F.115 - P.399 - SUB.5)			
FONDO	42,83 M ²	50%	21,41 M ²
AREA PERTINENZIALE GIARDINO E PISCINA (F.115 - P.401)			
GIARDINO	780,00 M ²		
AREA DI SEDIME DELLA CASA	-170,00 M ²		
SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE	231,25 M ²	10%	78,00 M ²
ECCEDENZA	378,75 M ²	2%	7,57 M ²

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

3. ACCERTAMENTI E CONFORMITÀ

Titoli Edilizi - È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, è stato trovato quanto segue:

- **Pratica n. 345/1990 - Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 493 del 24.09.1990** - *"Costruzione Fabbricato Bifamiliare"*;
- **Autorizzazione n. 236 del 10.05.1991** - *"Realizzazione di Recinzione con Muretto e Ringhiera in ferro - Apertura passo carrabile sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 115 Part. Ille 399 e 401 e sita in Via della Ferrovia"*;
- **Pratica n. 345/1990 - Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 285 del 17.05.1991** - *"Variante progetto approvato con Concessione n. 493 del 24.09.1990 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare - Cambio d'intestazione da [REDACTED]"*;
- **Concessione n. 226 del 01.04.1992** - *"Variante alla Concessione n. 493 del 24.09.1990 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare"*;
- **Concessione n. 38 - Richiesta di Sanatoria Edilizia mediante Nuovo Condono Edilizio** (ai sensi dell'art. 39 Legge 23.12.1994 n. 724 Legge 28.02.1985, n. 47 Capo IV) - **Pratica n. 10/479 Prot. n. 5592/95 del 28.06.1996** - *"Sfruttamento di locali posti al piano interrato ad uso fondo lavanderia e wc su un edificio per civile abitazione"*;
- **Certificato di Abitabilità Totale Pratica n. 345/90 prot. n. 007418 del 12.04.1999**;
- **Concessione n. 316 del 16.05.2002** - *"Ampliamento Edificio Residenziale"*;
- **Certificato di Abitabilità Totale Pratica n. 345/90 prot. n. 000225/2003 Certificato n. 51 del 23.05.2003**;
- **D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 26/2006 prot. 3393 del 10.01.2006** - *"Costruzione di Piscina per uso familiare"*;
- **Istanza di Condono (Art. 32 D.L. n. 269 del 30/09/2003 e successive modificazioni L.R. 21 del 03/11/2004) Pratica n. 20/221** (definita dal punto di vista formale ma non è stato versato il saldo del Costo di Costruzione);
- **C.I.L. Comunicazione di Inizio Lavoro del 22.12.2016** - *"Installazione di Impianto Fotovoltaico di potenza 6 kWp"*.

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità.

DIFFORMITÀ - Si segnalano diverse difformità, rispetto a quanto estrapolato dagli archivi dell'Agenzia del Territorio e dagli uffici comunali (**Allegato 6**).

– **Appartamento – Piano Terra (FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 7)**

Nel vano denominato "Cucina" sulla planimetria catastale, è stata realizzata una finestra sul lato posto a Nord-Ovest non presente sia sulla documentazione presente all'Agenzia del Territorio che presso gli Uffici Comunali. Nella stessa stanza è presente una porta, che conduce ad un vano coperto completamente abusivo, che in realtà risulta essere una finestra.

Come detto sopra, è presente un vano di circa 20 mq, chiuso con una copertura in legno lamellare e con coppi in sommità per il quale non vi sono titoli edilizi che lo abbiano autorizzato. Il vano risulta essere completamente chiuso su tre lati con infissi in legno e vetri basso emissivi e con n. 2 porte che permettono l'accesso dal giardino.

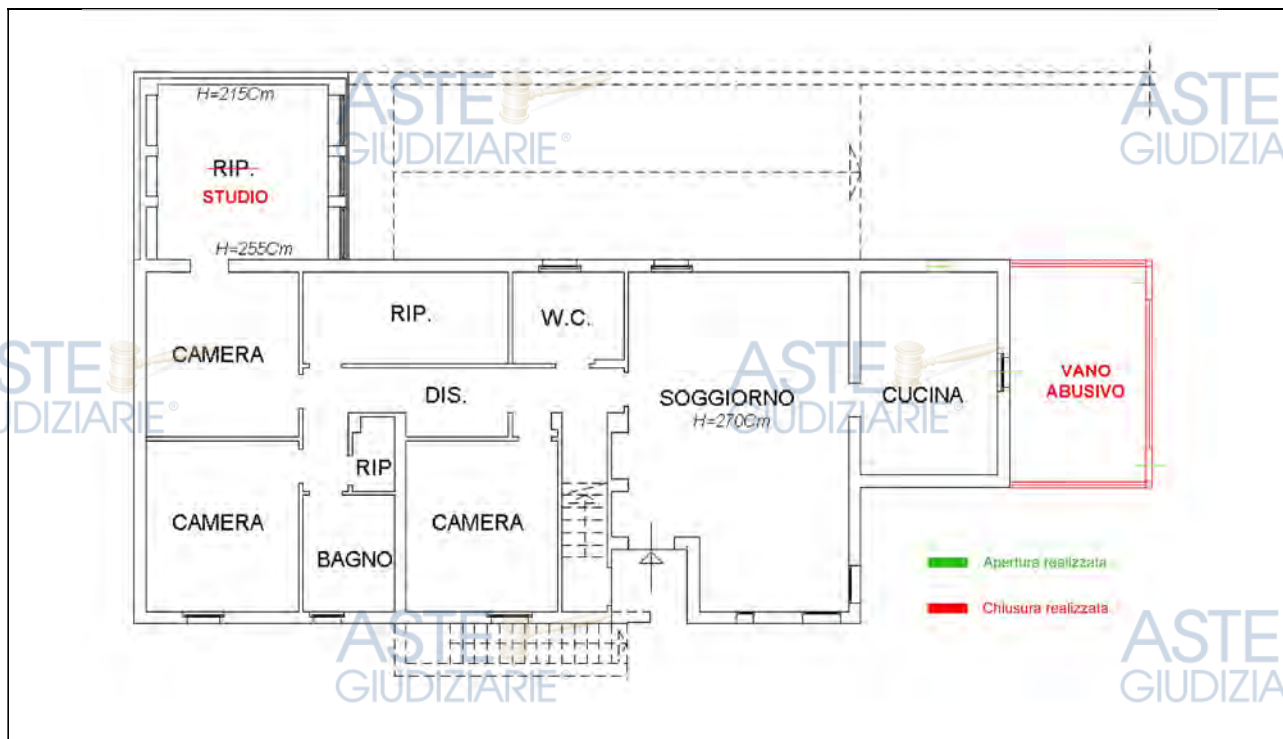
La struttura realizzata con travi e pilastri in legno risulta essere addossata alla struttura principale dell'immobile.

Tutte le opere sopra esposte e la struttura in legno risultano esser state realizzate senza idoneo titolo edilizio, quindi completamente abusive e dovranno essere sanate prima della vendita. Per quanto riguarda il vano abusivo adiacente alla cucina, il sottoscritto ritiene che sia difficilmente sanabile e che debba essere demolito. Infatti, anche la possibilità di sanatoria mediante la realizzazione di "Serra Solare" tramite la L.R. 1/2015 ed il R.R. 2/2015, risulta difficoltoso.

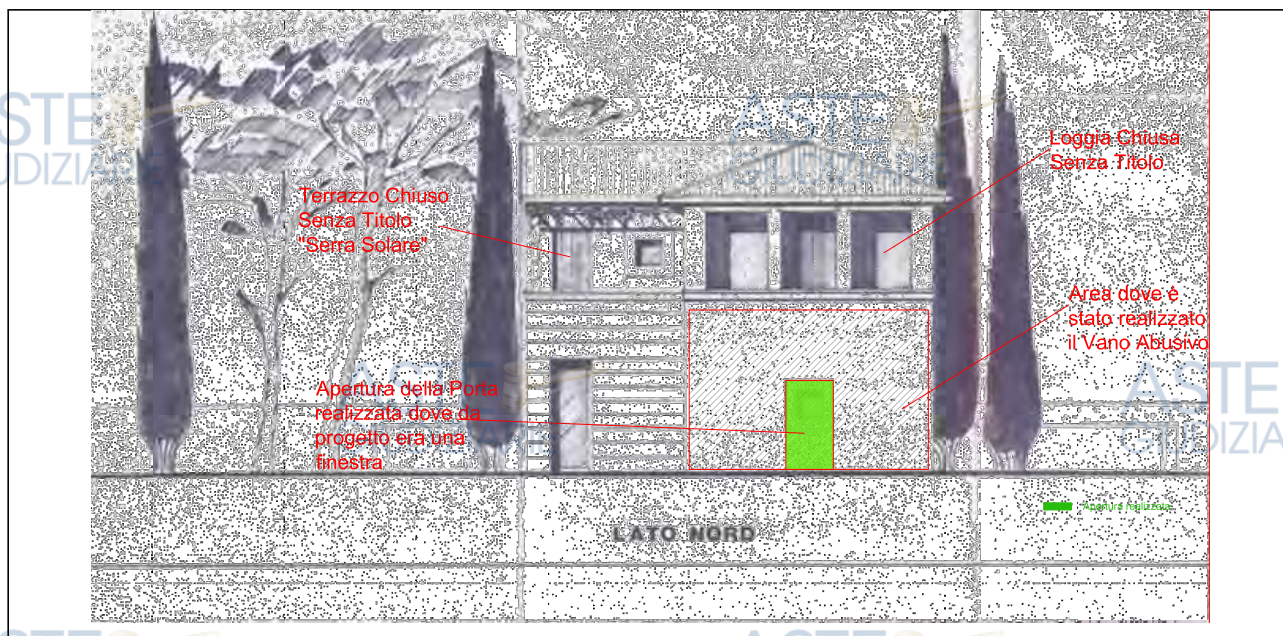
Il sottoscritto in fase di stima, ha tenuto conto anche dei costi per il ripristino e di sanatoria per le opere sanabili.

Si segnala, inoltre, che è presente un vano avente sulla planimetria catastale come denominazione "Rip.", che risulta invece essere un laboratorio/studio.

Tutte queste difformità dovranno essere regolarizzate mediante accatastamento con un costo di pratica e di presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.



Difformità Piano Terra sulla Planimetria Catastale



Difformità Immobile sul Prospetto presentato presso il Comune di Foligno

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019



Difformità Piano Terra e Primo



Difformità Piano Terra e Primo

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019



– **Appartamento – Piano Primo (FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 8)**

La “Loggia”, identificata sulla planimetria catastale, risulta essere in vero, una cucina abitabile completamente chiusa (20,72 mq) con infissi in alluminio e vetro basso emissivo.

L’area identificata come “Terrazzo” sulle planimetrie catastali risulta essere una “Serra Solare” completamente vetrata, priva di riscaldamento e con una copertura in legno lamellare.

Tutte le opere sopra esposte e la struttura in legno a copertura del terrazzo, risultano esser state realizzate senza idoneo titolo edilizio, quindi completamente abusive e dovranno essere sanate prima della vendita. Per quanto riguarda la “Loggia”, il sottoscritto crede che non sia sanabile. Infatti nel locale attualmente utilizzato come cucina, è presente l’impianto di riscaldamento che lo rende impossibile da sanare come “Serra Solare”. Per questo motivo si sostiene che debba essere demolito. Infatti, anche la possibilità di sanatoria mediante la realizzazione di “Serra Solare” tramite la L.R. 1/2015 ed il R.R. 2/2015, risulta difficoltosa.

Per la porzione identificata come “Terrazzo”, che è stata chiusa su tutti i lati ed in copertura, potrebbe essere avviata una sanatoria per realizzazione di “Serra Solare”, avendo questa i canoni per essere effettuata. Dovrà quindi essere realizzata una sanatoria, dovranno essere pagati gli oneri dovuti all’accertamento di conformità e realizzata una pratica, Permesso di Costruire, per sanare la “Serra Solare” che dovrà anche essere accatastata.

Il sottoscritto in fase di stima, ha tenuto conto anche dei costi per il ripristino e di sanatoria per le opere sanabili.





Difformità Piano Terra e Primo



Difformità Piano Primo Terrazzo

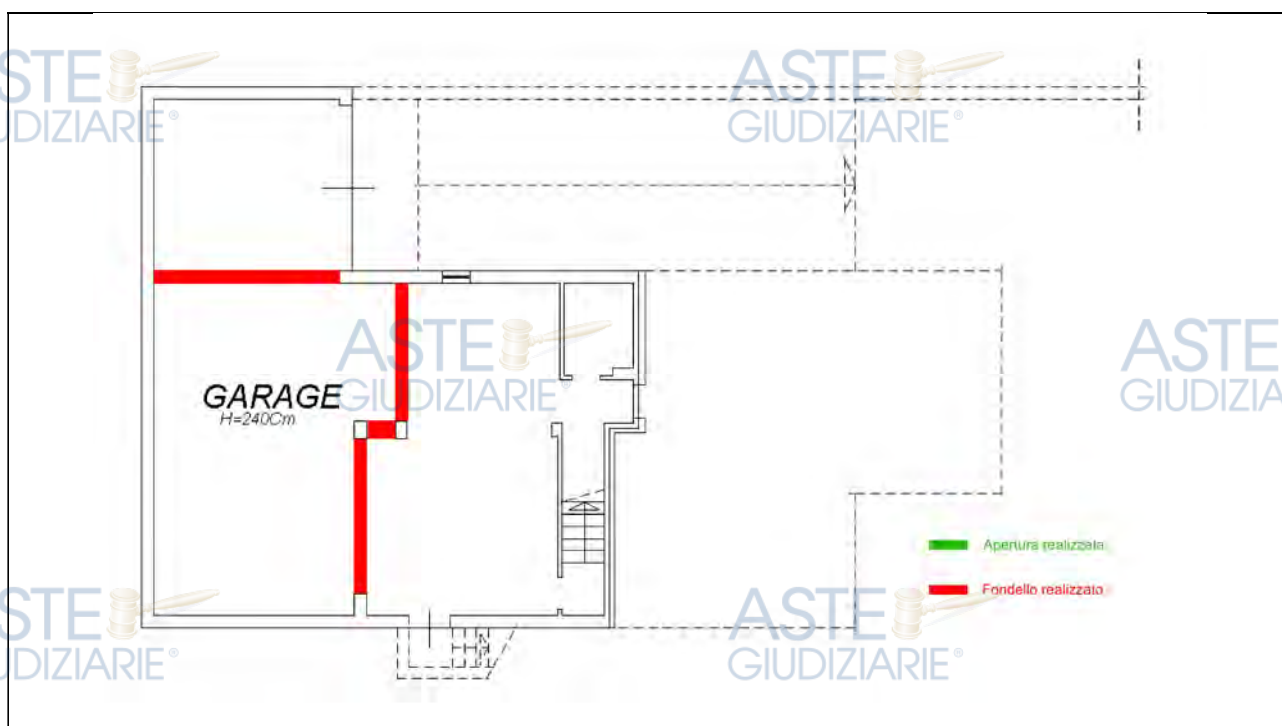
Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019

– **Garage – Piano Seminterrato (FOGLIO 115 PARTICELLA 399 SUB. 9)**

Il garage risulta essere diviso in diversi ambienti, mentre sulla planimetria catastale consta di un unico ambiente indiviso. Questa difformità dovrà essere regolarizzata mediante accatastamento con un costo di pratica e di presentazione presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio oppure dovranno essere demolite le divisioni interne. Le destinazioni che attualmente hanno gli ambienti (ludoteca, sala prove e rustico) non sono idonee con la categoria catastale con cui sono state registrate all’Agenzia del Territorio ed al Comune di Foligno.



Difformità Piano Seminterrato

– **Piscina – Giardino (FOGLIO 115 PARTICELLA 401)**

La Piscina risulta esser stata realizzata con giusto titolo edilizio, ma non è stata inserita in mappa catastalmente. Questa difformità dovrà essere regolarizzata mediante accatastamento con un costo di pratica e di presentazione presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019

4. STATO DI OCCUPAZIONE

I seguenti immobili risultano abitati ed utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia:

- Appartamento Piano Terra (F.115 - P.399 - SUB.7);
- Garage (F.115 - P.399 - SUB.9);
- Fondo (F.115 - P.399 - SUB.5);
- Giardino (F.115 - P.401).

Il seguente immobile risulta abitato ed utilizzato dal padre dell'esecutato a titolo gratuito senza alcun tipo di contratto:

- Appartamento Piano Primo (F.115 - P.399 - SUB.8).

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 108/2019, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 21.02.2020, alla presenza del [REDACTED], esecutato, ha individuato **n. 1 Lotti**, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Foligno è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Foligno si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Per la stima del giardino il riferimento utilizzato è tratto dal punto D dell'allegato C al D.P.R. 138/98 che definisce le nuove "superfici catastali" (che sostituiranno gli attuali vani). Il giardino viene ragguagliato al 10% fino alla concorrenza della superficie catastale coperta dell'immobile ed al 2% per l'eccedenza.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

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

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 3° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2020 3° Semestre: Foligno, Abitazione, Semiperiferia, Ristrutturato:

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
APPARTAMENTO PIANO TERRA (F.115 - P.399 - SUB.7)	1.000 €	1.400 €	1.400 €	168,20 M ²	235.480,00 €
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (F.115 - P.399 - SUB.8)	1.000 €	1.400 €	1.400 €	75,45 M ²	105.630,00 €
GARAGE SEMINTERRATO (F.115 - P.399 - SUB.9)	1.000 €	1.400 €	1.000 €	69,57 M ²	69.570,00 €
FONDO/MAGAZZINO SEMINTERRATO (F.115 - P.399 - SUB.5)	1.000 €	1.400 €	1.000 €	21,41 M ²	21.410,00 €
GIARDINO (F.115 - P.401)	1.000 €	1.400 €	1.000 €	85,57 M ²	85.570,00 €
PISCINA (F.115 - P.401)					25.000,00 €
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ (PRATICHE, SANATORIE, DEMOLIZIONE ED ACCATASTAMENTO)					
PIANO TERRA					
DEMOLIZIONE (VANO ABUSIVO)					- 10.000,00 €
SANZIONE AMMINISTRATIVA (APERTURA PORTA E FINESTRA)					- 1.200,00 €
PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI FOLIGNO (APERTURA PORTA E FINESTRA)					- 4.000,00 €
ACCATASTAMENTO					- 1.000,00 €
PIANO PRIMO					
DEMOLIZIONE (LOGGIA)					- 10.000,00 €
SANZIONE AMMINISTRATIVA (SERRA SOLARE SUL TERRAZZO)					- 1.200,00 €
PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI FOLIGNO (SERRA SOLARE SUL TERRAZZO)					- 4.000,00 €
ACCATASTAMENTO					- 1.000,00 €
GARAGE					
DEMOLIZIONE (DIVISIONI INTERNE)					- 4.000,00 €
PISCINA					
ACCATASTAMENTO					- 1.000,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					505.260,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 505.260,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotto così come diviso allo stato attuale:

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.108/2019

— **LOTTO 1** (Foglio 115 Particella 399 Sub. 5-7-8-9 - Foglio 115 Particella 401): € 505.000,00 €.

6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 160/2018:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/08/2012 protocollo n. PG0193380 in atti dal 07/10/2013 Registrazione: UR Sede: FOLIGNO Volume: 9999 n: 658 del 16/09/2013 IN [REDACTED] (n. 14705.1/2013).

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 27 e n. 6 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno, 9 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi

