

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 134/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Simone Salcerini

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]



— **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 in data 22/01/2021 ed ha prestato giuramento in data 28/01/2021.

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 precedente i documenti e gli atti mancanti 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) gravanti 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;



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 erronei 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 21/10/2021**

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 23.02.2021 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.134/2020

In data 24.02.2021, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 01.03.2021 mi recavo presso l'immobile in Loc. Palombara Voc. Piemonte nel Comune di Massa Martana, alla presenza [REDACTED] [REDACTED], si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà [REDACTED], tranne che in quello di Viale Europa in Massa Martana perché non presente, al momento del sopralluogo, [REDACTED] che lo abita.

In data 08.03.2021 effettuavo regolare domanda per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Massa Martana mediante PEC, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 11.06.2021, venivo contattato dal Comune di Massa Martana che mi inviava a mezzo mail la documentazione richiesta degli immobili in oggetto.

In data 13.09.2021, effettuavo l'accesso nell'immobile che non avevo visionato nel primo sopralluogo del 01.03.2021.

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
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. PLANIMETRIE CON DIFFORMITÀ

Allegato 6. ELABORATI GRAFICI PRESENTI AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI MASSA MARTANA



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Massa Martana.

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
23	177	-	A/2	1	6,5 VANI	EURO 419,62
22	457	5	A/3	2	5,5 VANI	EURO 298,25

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000

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 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 sito in Voc. Piemonte Loc. Palombara, è stato realizzato mediante Pratica Edilizia n. 233 del 13 settembre 1976 per la ristrutturazione di fabbricato rurale intestata al [REDACTED]. In data 12 ottobre 1976 veniva rilasciata la Licenza per l'Esecuzione dei Lavori Edili avente Prot. n. 440 per la pratica n. 331/b.

L'immobile sito in Viale Europa è stato sanato in data 18.04.1994 con Concessione n. 130 per le opere realizzate in difformità [REDACTED], ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47. Con Prot. n. 168/04 del 21.03.2005 veniva concesso il "Ripristino del Fabbricato Danneggiato dal Sisma del 12.05.1997" avente Permesso di Costruire n. 14/05

del 21.02.2005. Con D.I.A. n. 123 del 28.06.2006 veniva consegnata la Variante al Permesso di Costruire n. 14/05 del 21.02.2005.

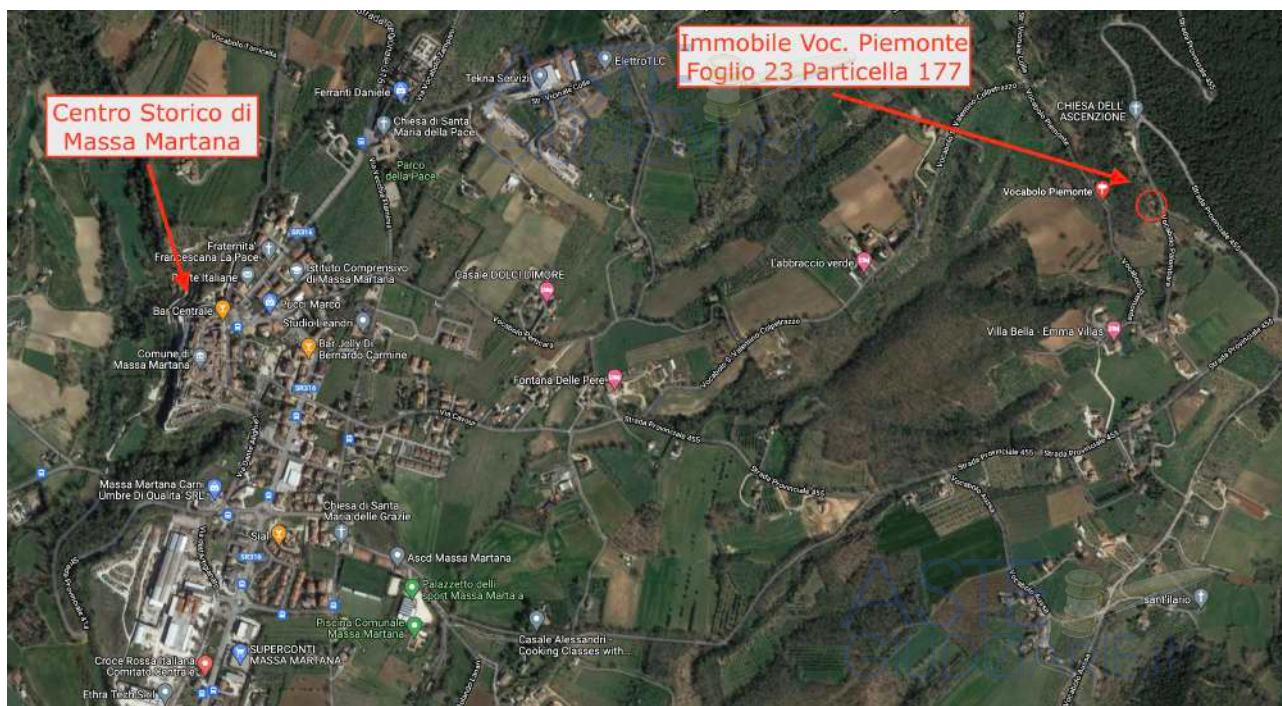
Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si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

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Massa Martana:

- in Loc. Palombara n. 159 Voc. Piemonte, in una zona montana, a circa 5 km ad Est dal centro dell'abitato;
- nelle immediate vicinanze del centro storico in Viale Europa.

I beni immobili da stimare sono n.1 appartamento e n.1 villetta indipendente posta in zona montana avente area cortiliva antistante e retrostante di pertinenza esclusiva.

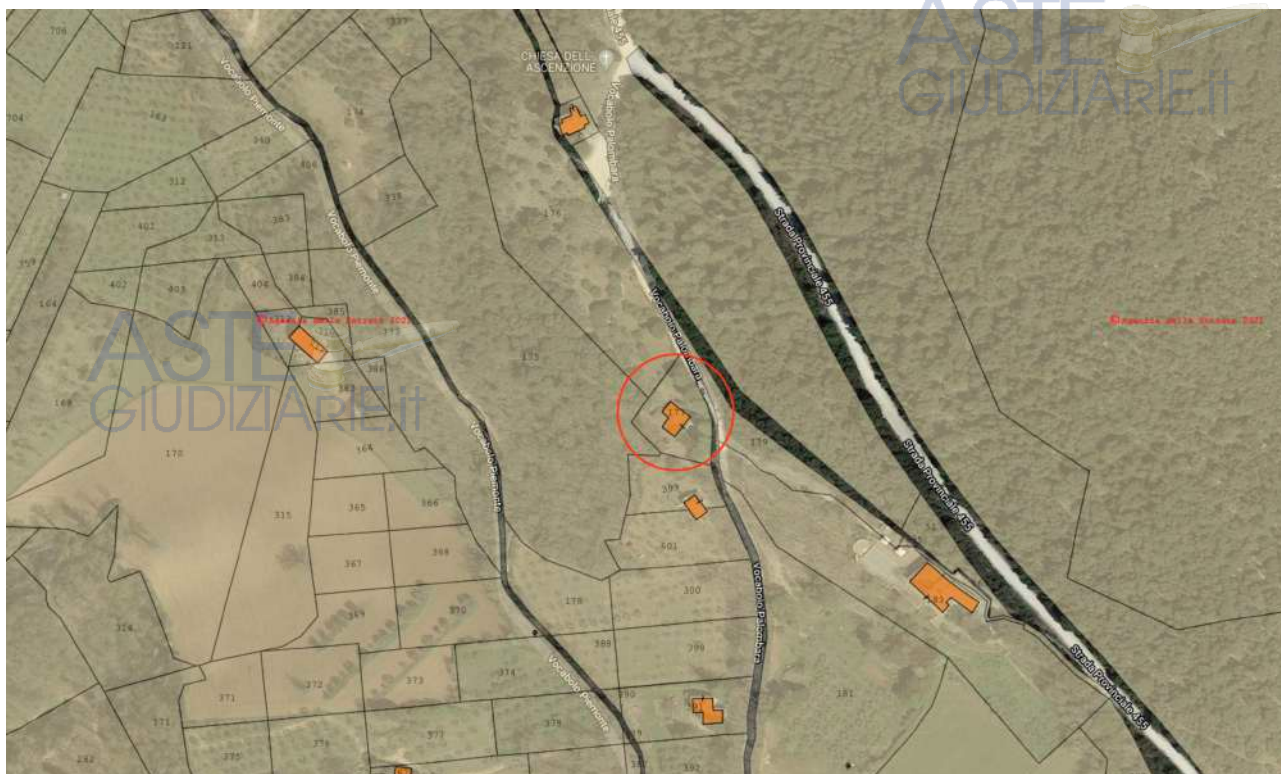




Immobile 1 (FOGLIO 23 PARTICELLA 177) – è composto da un edificio a destinazione residenziale, che si sviluppa su piano terra sfalsato. Immobile indipendente rurale inserito nella montagna ad Est di Massa Martana, ha l'ingresso indipendente al piano terra del prospetto laterale e mediante una scala si entra soggiorno. Dal piano terra si accede, mediante tre scalini a destra, nel corridoio distributivo della zona notte che conduce a n. 3 camere da letto ed un bagno. Dal locale denominato "Soggiorno/Cucina", si accede mediante una porta ad una zona non presente né sui documenti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale che né su quelli presenti all'Agenzia del Territorio. Infatti risultano realizzati i seguenti locali: Salotto, Bagno, Anti Bagno e Loggia in totale difformità a quanto approvato. Si segnala, inoltre, che si sono ravvisare altre differenze rispetto agli elaborati depositati. Nello specifico il locale identificato con il nome di "Studio" risulta essere diviso con un fondello che va a creare un corridoio che conduce poi al disimpegno della zona notte. Sull'esterno dell'immobile è stata realizzata, senza autorizzazione, una struttura pertinenziale adibita a centrale termica nella quale è stata installato il generatore di calore. Adiacente all'immobile principale, all'interno dell'area pertinenziale della particella 177, risulta esser stata realizzata una struttura in legno senza titolo. Per una migliore



comprensione delle difformità si rimanda all'allegato con le tavole dove sono state individuate le non conformità (**Allegato 5**).



Dalla scala di ingresso si giunge al soggiorno dove si trova la cucina, la stanza ha, come copertura, una falda inclinata con travi in legno con altezza interna utile che va dai 4 metri ai 2,65 metri. La stanza denominata "Soggiorno/Pranzo", è difforme rispetto a quanto presentato in Comune ma non rispetto agli elaborati planimetrici presenti in Catasto. Infatti risulta essere realizzato un unico open space mentre sugli elaborati tecnici è presente un muro centrale di spina che divideva gli ambienti. Nella zona notte, posta al piano rialzato, si trovano n.3 camere da letto alle quali si accede mediante un disimpegno ed un bagno. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna che va dai 4,50 metri del colmo ai 2,65 metri.

La parte in totale difformità, che si nota molto bene anche dai prospetti fotografici (**Allegato 6**), risulta esser stata realizzata in un secondo momento e con metodologie costruttive completamente diverse dal complesso principale. La struttura portante dell'immobile principale risulta essere in pietra e muratura portante, mentre la struttura non autorizzata è in cemento armato e laterizio. Il corpo originario ha una copertura a doppia falda, mentre la porzione abusiva ha una copertura piana. La pendenza delle falde va da 4

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020

metri e 4,5 metri a 2,65 metri così da scongiurare qualsiasi tipo d'infiltrazione favorendo lo smaltimento delle acque meteoriche. 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 ed alcune in faccia vista. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con pannellatura in cartongesso. La finitura degli interni è molto buona. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane.

Il prospetto posto a Sud-Est, dove si trova l'attuale porta d'ingresso, risulta essere difforme dal prospetto presentato presso gli Uffici Comunali di Massa Martana. Infatti sul prospetto presente sulle tavole, si ravvisano n.3 finestre, una porta ed una porta/serranda, mentre nella realtà sono realizzate n. 2 finestre ed una porta d'ingresso. La chiusura delle originarie bucatore, si ravvisa anche nella muratura fotografata dove è stata realizzata una chiusura con pietrame diverso e non integrato al circostante.

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 caldaia murale standard con terminali radianti in alluminio e termoconvettori.

Tutti gli infissi necessitano di manutenzione essendo a legno. I davanzali delle finestre realizzati con soglia in marmo, tutte le porte interne sono di tipo in legno tamburato marrone.

Lo stato conservativo della struttura è discreto, [REDACTED] proprietario [REDACTED] dell'immobile, [REDACTED] [REDACTED], rivelava che l'immobile, alla data del sopralluogo, era utilizzato ed abitato in maniera continuativa dall'esecutato [REDACTED].

Sull'esterno della casa risulta esser presente una piccola struttura, completamente abusiva, che ospita la centrale termica.

Sulla parte Sud-Ovest del lotto è presente una struttura in legno, adibita a rimessaggio attrezzi che è stata edificata senza titolo e/o autorizzazione.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo con sistema ad acqua posto sulle pareti ed ad aria; impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica; impianto elettrico



sottotraccia, telefono. Il generatore è collegato al bombolone di G.P.L., non essendo l'area servita dalla rete gas comunale.

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 occupata.



Immobile 2 (FOGLIO 22 PARTICELLA 457 SUB. 5) – è composto da un edificio a destinazione residenziale, posto al piano terzo di una costruzione realizzata alle porte delle mura urbane del centro storico di Massa Martana. Inserito nel complesso principale situato su Viale Europa, prospiciente alla scuola elementare, ha l'ingresso condominiale al piano terra del prospetto principale e mediante una scala centrale si giunge al terzo ed ultimo piano del fabbricato. Dalla porta posta sul pianerottolo, si accede ad un disimpegno che conduce a destra alla Cucina ed a sinistra al Salotto. Continuando sul corridoio si giunge alla zona notte composta da n.2 camere ed un bagno. L'originale terrazzo della casa posto a Nord-Ovest, è totalmente chiuso con pannelli in PVC ed infissi ed utilizzato come cucina. Questo intervento è stato condonato con regolare titolo edilizio nel 1994. Dal soggiorno si può accedere anche



all'altro terrazzo dell'appartamento. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna di 2,70 metri.



Sul fronte principale dell'immobile, si trovano dei posti auto ad uso esclusivo del condominio

La struttura portante dell'immobile in cemento armato e laterizio. 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. 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 graniglia ed i bagni con mattonelle di dimensione 20x20 in gress porcellanato, le pareti interne intonacate e verniciate. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con forati in laterizio. La finitura degli interni è basilare. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

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 standard posta sul terrazzo con terminali radianti in ghisa. Tutti gli impianti risultano vetusti.



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020



Tutti gli infissi necessitano di manutenzione. I davanzali delle finestre realizzati con soglia in marmo, tutte le porte interne sono di tipo in legno tamburato marrone.

Lo stato conservativo della struttura è mediocre, [REDACTED] rivelava che l'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato da una famiglia di affittuari [REDACTED]

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 occupata dagli affittuari per i quali non è stato fornito, dall'esecutata, la copia del contratto di locazione.

DIFFORMITÀ – si segnala che le difformità ravvisate precedentemente, rispetto a quanto estrapolato dagli archivi dell'Agenzia del Territorio e dagli Uffici Tecnici Comunali, relativamente alle planimetrie ed ai prospetti sono, a parere dello scrivente, insanabili. Questo comporterà che dovranno essere demolite perché insanabili.

Potrebbe esser uniformata, mediante regolare pratica di sanatoria, la difformità relativa alle aperture poste sul prospetto d'ingresso.

Queste difformità dovranno essere regolarizzate e poi accatastate con un costo di pratica e di presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio oltre che di oneri concessori e di sanzione presso gli Uffici del Comune di Massa Martana.

Rispetto a quanto presente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Massa Martana, per l'appartamento di Viale Europa, non si segnalano 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 esecuzione. 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
IMMOBILE 1 (F.23 - P.177)			
APPARTAMENTO	146,00 M ²	100%	146,00 M ²
SALOTTO (ABUSIVO)	24,00 M ²	100%	24,00 M ²
LOGGIA (ABUSIVA)	9,89 M ²	35%	3,46 M ²
LOCALE TECNICO (ABUSIVO)	3,50 M ²	30%	1,05 M ²
STRUTTURA PERTINENZIALE IN LEGNO (ABUSIVA)	18,00 M ²	30%	5,40 M ²
TERRENO CIRCOSTANTE	1.456 M ²		
TERRENO SENZA AREA EDIFICATA	1.272 M ²		
GIARDINO FINO A 25 M ²	25 M ²	10%	2,5 M ²
GIARDINO ECCEDENZA	1.247 M ²	2%	24,94 M ²
IMMOBILE 2 (F.22 - P.457 - SUB.5)			
APPARTAMENTO	86,00 M ²	100%	86,00 M ²
TERRAZZI	5,33 M ²	35%	1,86 M ²
FONDO	11,28	35%	3,94 M ²

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

3. ACCERTAMENTI

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

- **L'immobile sito in Voc. Piemonte Loc. Palombara n. 159:**
 - Pratica Edilizia n. 233 del 13.09.1976 "Ristrutturazione di fabbricato rurale" intestata al Sig. [REDACTED];
 - Licenza per l'Esecuzione dei Lavori Edili avente Prot. n. 440 per la pratica n. 331/b del 12.10.1976.
- **L'immobile sito in Viale Europa:**
 - Concessione n. 130 in data 18.04.1994 per le opere realizzate in difformità [REDACTED], ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47;

- Prot. n. 168/04 del 21.03.2005 veniva concesso il *“Ripristino del Fabbricato Danneggiato dal Sisma del 12.05.1997”*;
- Permesso di Costruire n. 14/05 del 21.02.2005;
- D.I.A. n. 123 del 28.06.2006 Variante al Permesso di Costruire n. 14/05 del 21.02.2005.

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

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il seguente immobile risulta abitato dall'esecutato:

- Immobile 1 (F.23 - P.177);

Il seguente immobile risulta abitato un affittuario dell'esecutato:

- Immobile 2 (F.22 - P.457 - SUB.5).

Per quanto riguarda l'Immobile 2 (F.22 - P.457 - SUB.5), risulta essere abitato in maniera continuativa, avendo contratto con canone di affitto che non è stato fornito al sottoscritto, da una famiglia [REDACTED]

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. 134/2020, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 01.03.2021 e 13.09.2021, alla presenza [REDACTED] ha individuato **n. 2 Lotti**, come di seguito descritti.

Il mercato immobiliare del Comune di Massa Martana 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 Massa Martana si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020

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.

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, 4° 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 2021 1° Semestre: Massa Martana, Abitazioni Civili, Extraurbana/Restante Territorio Comunale e Centrale/Zona Centrale:



	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO 1					
IMMOBILE 1 (F.23 - P.177)	460 €	610 €	550 €	146,00 M ²	80.300,00 €
TERRENO				27,44 M ²	15.092,00 €
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ (PRATICA ED ACCATASTAMENTO)					- 5.000,00 €
PAGAMENTO ONERI CONCESSORI DI SANATORIA					- 2.000,00 €
COSTI PER DEMOLIZIONE ABUSI					- 25.000,00 €
LOTTO 2					
IMMOBILE 2 (F.22 - P.457 - SUB.5)	580 €	700 €	600 €	91,80 M ²	55.080,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					118.472,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 118.472,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 118.472,00 (centodiciottomilaquattrocentosettantadue/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.2 lotti così come diviso allo stato attuale:

- **LOTTO 1** (Foglio 23 Particella 177): **€ 63.392,00 €;**
- **LOTTO 2** (Foglio 22 Particella 457 Sub. 5): **€ 55.080,00 €;**

6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 134/2020:

- Atto del 24/10/2001 Pubblico ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 85544 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16912.1/2001 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 28/11/2001;
- Atto del 30/10/2001 Pubblico ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 85604 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16914.1/2001 Reparto PI di PERUGIA - Pratica n. 383634 in atti dal 11/12/2001;
- COSTITUZIONE del 24/02/2005 protocollo n. PG0043910 in atti dal 24/02/2005

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020

COSTITUZIONE (n. 592.1/2005).

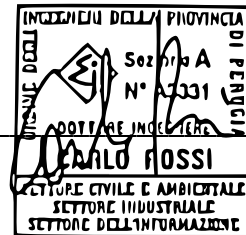
Con la presente perizia, redatta in pagine n. **20** e n. **6** allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno, 16 ottobre 2021

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.134/2020

