

**N. Ruolo G.E. 139/2023**

Promossa da:

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

**Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

Oggetto:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Tecnico Incaricato:

**Geom. FABRIZIO PROIETTI**

Date:

nomina: 29/01/2024.

giuramento telematico: 28/02/2024.

stesura definitiva C.T.U.: 05/09/2024

invio per deposito: 06/09/2024.

SOMMARIO

Premessa; .....	pag. 4
1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.; .....	pag. 5
2. Integrazione della documentazione mancante; .....	pag. 5
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; ..	pag. 5
4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.);.....	pag. 6
5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto; .....	pag. 6
6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente; .....	pag. 7
7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento; .....	pag. 7
7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati; .....	pag. 7
7.2. Individuazione catastale dei singoli beni;.....	pag. 7
7.3. Storica catastale;.....	pag. 8
7.4. Caratteristiche generali del bene;.....	pag. 8
7.5. Caratteristiche e consistenza del bene;.....	pag. 10
7.6. Determinazione della superficie catastale; .....	pag. 11
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; .....	pag. 12
9. Aggiornamenti catastali; .....	pag. 13
10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;.....	pag. 13
11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato; .....	pag. 13
11.1. Accesso agli atti; .....	pag. 13
11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati; .....	pag. 13
11.3. Sanabilità degli abusi rilevati; .....	pag. 14
11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile; .....	pag. 14
12. Stato di possesso; .....	pag. 14
13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.); .....	pag. 14
14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato;.....	pag. 14
15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento); .....	pag. 15



16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita; .....	pag. 15
17. Stima dei lotti; .....	pag. 15
17.1. Determinazione del valore unitario; .....	pag. 16
17.2. Determinazione del valore di mercato; .....	pag. 16
18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota; .....	pag. 17
19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione); .....	pag. 17
20. Caso di immobili abusivi e non sanabili; .....	pag. 17
21. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio; .....	pag. 17

**PREMESSA**

*(Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)*

Con Decreto del 29 Gennaio 2024 ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava quale esperto per esecuzione immobiliare n° 139/2023 il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al n°76/2013, il quale postava il giuramento di rito telematico il 28 Febbraio 2024, con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento, relativi alla procedura predetta, promossa da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] n° [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], per i beni siti nel Comune di Marsciano (PG) Frazione Cerqueto, Via Undici Febbraio n° 7.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 139/2023) e il giorno 05/04/2024 veniva effettuata ed inviata la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso ai beni pignorati per il giorno 23/04/2024, dove l'esecutato consegnava una ordinanza sindacale di inagibilità (n° 171 del 28/11/2023), la quale impediva l'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha chiesto al G.E. in merito al proseguimento delle operazioni con comunicazione del 05/04/2024.

Il G.E. con provvedimento del 07/05/2024, indicava la prosecuzione dell'attività di stima basandosi sulla documentazione e senza accesso all'interno dell'immobile.

Dopo questa indicazione il sottoscritto effettuando un ulteriore sopralluogo esterno il 22/07/2024 constatava che i lavori di messa in sicurezza erano stati svolti, quindi si è fatta richiesta al Comune di Marsciano di acquisire la nuova ordinanza di agibilità del fabbricato (n° 96 del 07/06/2024).

Si procedeva con nuova richiesta di sopralluogo del 01/08/2024 e si fissava l'accesso per il giorno 29/08/2024 alle ore 10:00.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED], si procedeva all'accesso verificandone l'attuale destinazione, occupazione, stato di conservazione, oltre ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale (all.

n° 1 - verbali operazioni peritali), (all. n° 2 - corrispondenza) e (all. n° 3 – ordinanze sindacali), (all. n° 8 - rilievo fotografico).

**1) Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipocatastale e la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. datata il 14/12/2023 a firma del dott. Candore Carmelo, notaio in Arcisate (VA), dove si segnala che l'immobile oggetto di stima non è ubicato in Comune di Marsciano frazione Cerqueto in Via Undici Febbraio n° 10, ma bensì al numero civico 7.

**2) Integrazione della documentazione mancante**

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare:

- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Perugia, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali);
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Marsciano, per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e residenza (all. n° 5 – certificato di residenza);
- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Marsciano, al fine di: accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario. (all. n° 6 – corrispondenza ufficio urbanistica);
- L'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 7 documentazione catastale);

**3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**

In seguito, come richiesto dall'Illustrissimo giudice il 05/09/2024, si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Perugia, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - certificati ipocatastali).



Si certifica come, a tutto il 05 Settembre 2024, i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte accertando la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

• **Ipoteca giudiziale del [REDACTED] n° [REDACTED]**, ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio di Perugia in data 12/07/2023 repertorio [REDACTED] per complessivi € 100.000,00 di cui di € 98.950,68 in conto capitale.

**A FAVORE:** [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà.

**CONTRO:** [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

**IMMOBILI:** siti in Marsciano (PG) Frazione Cerqueto, Via Undici Febbraio n° 10, censiti al C.E.U. al foglio n° 100, particella 115 subalterno 1.

• **Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] n° [REDACTED]**, emesso in virtù di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data [REDACTED] repertorio n° [REDACTED].

**A FAVORE:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà.

**CONTRO:** [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

**IMMOBILI:** siti in Marsciano (PG) Frazione Cerqueto, Via Undici Febbraio n° 10, censiti al C.E.U. al foglio n° 100, particella 115 subalterno 1.

**4) Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.)**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**5) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

**6) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente**

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] n° [REDACTED]:

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

(€ 100.000,00 di cui di € 98.950,68)

(imposta calcolata 0,5% sul € 98.950,68 con un minimo di € 200,00)

€ 494,75 per imposta ipotecaria

- Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] n° [REDACTED]

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta ipotecaria fissa

I costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

**costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 882,75**

**7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento**
**7.1) Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati**

Provincia	Comune	Frazione	N°. Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	MARSCIANO	FRAZ. CERQUESTO VIA UNDICI FEBBRAIO	7	T+1+2	-----	-----

**7.2) Individuazione catastale dei singoli beni**

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
100	115	1	A/4	1	5,0 vani	tot. 90 mq;	€ 185,92

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare risulta essere NON conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### 7.3) Storica catastale

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/04/2024, risulta essere censito (all. n° 7 - documentazione catastale):

➤ **La particella n° 115 subalterno 1 del foglio 100, censito al Comune di Marsciano (PG), dati derivanti da:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 per quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 pratica n° PG0347711 richiesta dal Comune in atti dal 20/09/2011 (n° 80569.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

### 7.4) Caratteristiche generali del bene

Il bene oggetto di perizia si trova a Cerqueto, nel Comune di Marsciano, posto nelle colline della Valtiberina lungo la strada, collinare, che collega Marsciano stesso con Perugia.

Il nucleo originale del paese risale al XII secolo e l'abitato interessato fa proprio parte del gruppo di abitazioni costituenti il "centro storico" del paese.

Il bene in questione si sviluppa su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo).

Al piano terra c'è l'ingresso all'abitazione e, con ingresso indipendente, alcuni magazzini.

L'ingresso al piano terra porta ad una scala interna che permettere di raggiungere l'abitazione al piano primo (cucina, soggiorno e bagno) e ancora al piano secondo dove si trovano tre camere da letto.

Nel disimpegno del piano secondo c'è un piccolo ulteriore disimpegno, costituito da struttura in legno fatiscente, dove si trova una scala a pioli, posticcia, che conduce ad un ulteriore piano con destinazione soffitta.

L'immobile confina a nord-est e a sud-est con altre abitazioni mentre negli altri lati con la pubblica via.

Per identificare nel migliore dei modi l'ubicazione del fabbricato si sono inserite due immagini prelevate da piattaforma informatica, l'ortofotogrammetria e lo stradario di entrambi.



• ORTOFOTOGRAMMETRIA



• STRADARIO



**7.5) Caratteristiche e consistenza del bene**

<b>DESCRIZIONE</b>	
<i>Caratteristiche strutturali</i>	
- Fondazioni	muratura.
- Solaio di copertura	legno.
- Struttura	muratura.
<i>Componenti edilizie</i>	
- Cortile	Non presente.
- Infissi esterni	legno.
- Infissi interni	legno.
- Vetro	singolo.
- Manto di copertura	Coppi e sottocoppi
- Pareti esterne	piano terra e primo a pietra e piano secondo a mattoni, tutto a facciavista.
- Pavimentazione interna	cotto
- Portone d'ingresso	legno.
- Infissi interni	legno.
- Scala esterna	non presente.
- Scala interna	in muratura con finitura in graniglia.
- Tramezzature interne	laterizio, intonacate e tinteggiate.
<i>Caratteristiche impianti</i>	
- Elettrico	realizzato sottotraccia e in parte a vista, con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione, impianto non a norma di legge.
- Allarme	non presente.
- Idrico-sanitario	sottotraccia, dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie.
- Termico	Termosifoni in alluminio con caldaia a gas.
- Impianto GAS	Impianto con adduzione alla cucina sotto traccia senza saracinesca di sicurezza.
- Impianto Condizionamento	non presente.
- Stato di Conservazione	sufficiente.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente.

<b>SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>(mq)</b>
PIANO TERRA	

Cantina 1	10,91
Cantina 2	15,50
Disimpegno	2,76
Vano scala	2,72
<b>PIANO PRIMO</b>	
Cucina	11,80
Soggiorno	17,61
Bagno	3,61
Vano scala	5,47
<b>PIANO SECONDO</b>	
Camera 1	14,93
Camera 2	8,83
Camera 1	10,13
Ripostiglio	0,87
Disimpegno	8,21
<b>SOFFITTA</b>	
Sottotetto	44,11
<b>TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>157,46</b>

### 7.6) Determinazione della superficie catastale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari;

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>		
<u>Descrizione</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Annotazioni</u>
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	70%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	20%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	10%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	50%	

Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO</b>		
balconi e Lastrici solari	20%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	30%	
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	
Portici e Patii	35%	
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</b>		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali tecnici	10%	
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Box (in autorimessa collettiva)	35%	
Box (non collegato ai vani principali)	40%	dimensioni tipo di posto auto mt. 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	50%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	30%	
Posti auto scoperti	15%	

Tenendo conto della tabella precedente la superficie viene ponderata come di seguito:

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
Cantine	terra	29,17	20%	5,83
Abitazione	Primo + Secondo	84,18	100%	84,18
	terzo	44,11	20%	8,82
<b>TOTALE</b>				<b>98,83</b>

**8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

### 9) Aggiornamenti catastali

A seguito di verifiche eseguite in loco in data 29/08/2024, si segnala come esistano delle differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Tali incongruenze possono essere oggetto di variazione catastale previa presentazione di nuovo DOCEFA presso l'Agenzia delle Entrate.

**Il costo complessivo delle spese tecniche e  
di diritti per accessori si stimano pari ad € 1.000,00.**

### 10) Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale

La particella 115 del foglio 100, secondo il PRG vigente nel Comune di Marsciano adottato con D.C.C. n° 8 del 17/03/2015 e successiva variante D.C.C. n° 42 del 16/07/2019 è in vigore dal 17/10/2011;

- l'area in cui sorge l'immobile è classificata al PRG parte operativa come AB, vale a dire "EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE".

### 11) Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato

#### 11.1) Accesso agli atti

Dalle ricerche effettuate presso lo sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Marsciano è risultato che relativamente all'immobile pignorato non risultano esserci titoli abilitativi (all. n° 6 – corrispondenza ufficio urbanistica):

**Il sottoscritto dal sopralluogo effettuato ha constatato che nell'immobile in oggetto non è stata effettuata una ristrutturazione evidente recente, pertanto in risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobile in questione è legittimato sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015 in quanto realizzato prima del 01/09/1967.**

#### 11.2) Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Non avendo rinvenuto documentazione presso l'archivio del Comune di Marsciano non è possibile effettuare una rispondenza tra titoli abilitativi e stato di fatto, si presuppone l'abuso in quanto come descritto precedentemente le planimetrie

catastali sono difformi dallo stato dei luoghi. Gli abusi riscontrati riguardano opere di divisione interne.

### 11.3) Sanabilità degli abusi rilevati

I beni oggetto di pignoramento, si possono considerare SANABILI:

In base all'art. n° 154 L.R. 1/2015 comma 1, considerando che gli abusi riscontrati riguardano solo opere interne, sarà necessario presentare un titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R. Umbria n° 1 del 28/01/2015, si otterrà procedendo in base alle dettature della legge stessa art. n° 123.

Al termine di tale procedimento si dovrà provvedere alla Dichiarazione di Agibilità art. n° 137 L.R. 1/2015.

### 11.4) Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile

È più vantaggioso effettuare una sanatoria, considerando i costi per i diritti di segreteria da versare al Comune di Marsciano per la pratica edilizia è di circa € 1.000,00 mentre le spese tecniche per la presentazione della stessa sono circa € 2.000,00, comunque i costi definitivi saranno forniti dall'ufficio urbanistica del Comune di Marsciano solo all'atto della loro presentazione.

Il costo complessivo delle spese tecniche e di diritti comunali si stimano pari ad € 3.000,00.

## 12) Stato di possesso

il bene oggetto di esecuzione risulta essere occupato dalla [REDACTED] del [REDACTED]  
[REDACTED]

## 13) Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)

Il Sig. [REDACTED] risulta essere celibe.

## 14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

**15) Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)**

Gli impianti elettrico e termico facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come descritti al punto 7.5 risultano non a norma, per quanto di competenza e conoscenza, comunque si rileva la necessità di adeguamento in base al D.M. 37/08 e tutte le norme di riferimento da parte di tecnici abilitati.

**Il costo complessivo dei per l'adeguamento degli impianti  
si stima pari ad € 4.500,00.**

**16) Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita**

Vista la conformità e la tipologia del bene facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso in quanto si reputa più vantaggiosa la vendita in **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari:

Catasto Fabbricati del **COMUNE DI MARSCIANO (PG)**:

CATASTO FABBRICATI							
Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Cat mq	Rendita
100	115	1	A/4	1	5,0 vani	tot. 90 mq;	€ 185,92

**17) Stima dei lotti**

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione. In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare del Comune di Marsciano e comuni limitrofi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari. I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo

scrivente in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed ai comodi e scomodi di cui godono. Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale (punto 7 paragrafo 7.6). Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

### 17.1) Determinazione del valore unitario

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>) al fine di reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato; si è anche tenuto conto, tra le altre, della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato. Considerata la tipologia dei beni in oggetto, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, la valutazione comparativa dovrà essere considerata come un parametro di riferimento.

**€/mq. 700,00**

### 17.2) Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi del 29/08/2024 e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	98,83
Valore unitario	€/mq	700,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>69.181,00</b>

In assenza del rispetto della norma dell'art. 1490 c.c., sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata nel 15% (pari ad € 10.377,15), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

**VALORE DI MERCATO = € 58.803,85 arrotondato a € 58.000,00**

**(cinquantottomilaeuro/00).**

A tale VALORE occorrerà applicare ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi da fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 882,75.
- Costo per aggiornamenti catastali e di diritti pari ad € 1.000,00.
- Costo delle spese tecniche e di diritti pari ad € 3.000,00.
- Costo per l'adeguamento degli impianti pari ad € 4.500,00.

**PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 9.382,75.**

**18) Caso di immobile pignorato in sola pro-quota**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**19) Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)**

Il caso non si pone per la presente perizia.

**20) Caso di immobili abusivi e non sanabili**

Si faccia riferimento ai punti 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 15 della presente.

**21) Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. verbale operazioni peritali;
2. corrispondenza;
3. ordinanze sindacali;
4. certificati ipocatastali;
5. certificato di residenza;
6. corrispondenza ufficio edilizia;
7. documentazione catastale;
8. rilievo fotografico;
9. bando di vendita;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura



civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta composta da n° 18 pagine oltre a n° 8 allegati e n° 1 predisposizione di bando di vendita.

Si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

*Con Osservanza.*

Spoletto li, 05/09/2024.

L'ESPERTO

Geom. Fabrizio Proietti