

ASTE
GIUDIZIARIE®
Geom. Massimo Mezzasoma
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura n. 30/2025 riunita alla 35/2023 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
G.E. dott. ALBERTO CAPPELLINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**
e per essa **CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro: 

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con provvedimento del 12/05/2025 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in pari data) il G.E. dott. Alberto Cappellini nominava quale esperto nel procedimento **30/2025** (riunito con il procedimento n. 35/2023) il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2466, con invito *"a estendere le operazioni anche ai beni pignorati nella Procedura Esecutiva oggi riunita"*

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Le unità oggetto della procedura **30/2025** sono quelle già segnalate nella perizia depositata in data 02/11/2023 e relativa alla procedura 35/2023 con la quale la presente è riunita.

- Più in specifico, nella perizia citata, era stato segnalato che, le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 671 – 667 - 753 - 755 – 756 NON erano di fatto oggetto di pignoramento ma erano però indispensabili per la fruibilità sia degli appartamenti che dei garage pignorati che, altrimenti, rimarrebbero interclusi.
- Era stata altresì segnalata la necessità di perfezionare opportune pratiche catastali DOCFA per l'identificazione delle partt. 667 – 755 e 756 al C.E.U. e successivamente procedere (se possibile) ad estendere il pignoramento anche alle suddette particelle.
- Era stata altresì segnalata la necessità di estendere il pignoramento, oltre alle particelle sopra citate, anche le partt. 671 e 753 censite al C.T. come ORTO IRRIGUO ed intestate in pro – quota di 1/3 a ciascuno dei soggetti esecutati.

In conseguenza di ciò, l'Ill.mo G.E., nell'udienza del 21/11/2024, emetteva Ordinanza con la quale disponeva che il sottoscritto CTU procedesse al perfezionamento delle pratiche DOCFA come dallo stesso CTU indicato





nell'Istanza depositata in data 27/03/2024 e come successivamente accettato e richiesto dal Creditore procedente.



In data 13/01/2025 il sottoscritto CTU provvedeva ad assolvere l'incarico ricevuto e così a dare giusta identificazione alle particelle propedeutiche alla procedura.



In conseguenza di tutto quanto sopra il Creditore procedente ha provveduto ad estendere il pignoramento, oggetto della presente procedura 30/2025 alle particelle identificate come segue:



Comune di FOLIGNO

Catasto Fabbricati:



N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	219	755			F/1		mq. 33,00	
2)	219	756			F/1		mq. 17,00	
3)	219	667			F/1		mq. 45,00	



Visura catastale intestata a :

..... 1/3
 1/3
 1/6
 1/6



In grassetto sono indicate le quote pignorate



Comune di FOLIGNO

Catasto Terreni:



Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	174	671		Orto Irriguo	1	21,00	0,54	0,30
2)	174	753		Orto Irriguo	1	5,00	0,13	0,07

Visura catastale intestata a :

..... 1/3
 1/3
 1/6
 1/6

In grassetto sono indicate le quote pignorate

Si riportano di seguito le unità oggetto del pignoramento riferito alla procedura
35/2023 alla presente riunita:

Quota di 1/1 in proprietà a

sui beni individuato al **C.U del Comune di FOLIGNO** come segue:

- **Foglio 219 part. 456 sub. 2** cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90
- **Foglio 219 part. 456 sub. 6** cat. C/6 cl. 4 mq. 21 R.C € 21,69

Quota di 1/1 in proprietà a

sui beni individuato al **C.U del Comune di FOLIGNO** come segue:

- **Foglio 219 part. 456 sub. 3** cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90
- **Foglio 219 part. 456 sub. 5** cat. C/6 cl. 4 mq. 23 R.C € 23,76



LOTTO N. 1

- **Foglio 219 part. 456 sub. 2** cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90
- **Foglio 219 part. 456 sub. 6** cat. C/6 cl. 4 mq. 21 R.C € 21,69

LOTTO N. 2

- **Foglio 219 part. 456 sub. 3** cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90
- **Foglio 219 part. 456 sub. 5** cat. C/6 cl. 4 mq. 23 R.C € 23,76

In considerazione di tutto quanto sopra riportato si procede ora alla formazione dei LOTTI considerando la totalità delle unità pignorate e perciò sia quelle riferite alla procedura 35/2023 che all'attuale 30/2025 tra loro riunite.

In definitiva **si formano i seguenti LOTTI:**

LOTTO N. 1**Quota 1/1**

C.E.U. Comune di Foligno

Foglio 219 part. 456 sub. 2 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90**Foglio 219 part. 456 sub. 6** cat. C/6 cl. 4 mq. 21 R.C € 21,69**Quota 1/3**

C.E.U. Comune di Foligno

Foglio 219 part. 755 F/1 mq. 33,00**Foglio 219 part. 756** F/1 mq. 17,00**Foglio 219 part. 667** F/1 mq. 45,00**Quota 1/3**

C.T. Comune di Foligno

Foglio 174 part. 671 Orto Irriguo cl. 1 mq. 21,00 R.D. 0,54 R.A. 0,30**Foglio 174 part. 753** Orto Irriguo cl. 1 mq. 21,00 R.D. 0,54 R.A. 0,30

C.E.U. Comune di Foligno

Foglio 219 part. 456 sub. 3 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C € 553,90

Foglio 219 part. 456 sub. 5 cat. C/6 cl. 4 mq. 23 R.C € 23,76

Quota 1/3

C.E.U. Comune di Foligno

Foglio 219 part. 755 F/1 mq. 33,00

Foglio 219 part. 756 F/1 mq. 17,00

Foglio 219 part. 667 F/1 mq. 45,00

Quota 1/3

C.T. Comune di Foligno

Foglio 174 part. 671 Orto Irriguo cl. 1 mq. 21,00 R.D. 0,54 R.A. 0,30

Foglio 174 part. 753 Orto Irriguo cl. 1 mq. 21,00 R.D. 0,54 R.A. 0,30

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto Esperto ritiene che, per una maggiore comprensione e chiarezza dei cespiti pignorati, sia opportuno redigere questo elaborato nella sua interezza e perciò implementando con gli elementi riferiti alle nuove unità pignorate, tutti i capitoli precedentemente riportati nella perizia originaria.

Preme sottolineare che, le nuove unità pignorate, essendo meramente rate di terreno propedeutiche alla fruibilità ed accesso delle unità principali oggetto di pignoramento (appartamenti e garages) NON andranno minimamente a modificare i valori di stima che perciò devono ritenersi confermati.

Tale considerazione era già stata riportata alla pag. 48 della relazione depositata per la procedura 35/2023 in data 02/11/2023.



Non si è provveduto ad effettuare sopralluogo in quanto non necessario; le unità oggetto della presente procedura 30/2025 riunita, comprende unicamente rate di terreno propedeutiche all'accesso e fruibilità delle unità abitative e garage oggetto dell'originaria procedura 35/2023.

Per lo scopo della presente relazione, è stato effettuato:

- accesso al Portale SISTER dell'Agenzia del Territorio per l'estrapolazione delle visure catastali attuali;

- accesso al Portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare, per aggiornare i gravami di tutte le unità oggetto delle procedure riunite alla data del 20/05/2025;

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

LOTTO N. 1

1. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. – UBICAZIONE
3. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
4. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
5. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
6. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

7. – VINCOLI E GRAVAMI
8. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
9. – STIMA VALORE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
11. – UBICAZIONE
12. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
13. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
14. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
15. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
16. – VINCOLI E GRAVAMI
17. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
18. – STIMA VALORE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- SINOSSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di FOLIGNO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	219	456	2	1	A/2	4	Vani 5,5	553,90
2)	219	456	6	1	C/6	4	Mq. 21	21,69

Visura catastale intestata a :

- **(proprietà per 1/1)**

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

L'intestazione è stata corretta con Istanza del 07/01/2025; precedentemente erano erroneamente intestate a **[REDACTED]**

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risulta **DIFFORME** allo stato di fatto.

La difformità si estrinseca nel terrazzino avente accesso dal vano cucina; non si ritiene rilevante (ma da indicare in caso di DOCFA) la creazione di una riquadratura in muratura tra il soggiorno e la zona pranzo ove è alloggiato il camino.



N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	219	755			F/1		mq. 33,00	
2)	219	756			F/1		mq. 17,00	
3)	219	667			F/1		mq. 45,00	

Visura catastale intestata a :

[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/6
[REDACTED] 1/6

In neretto la quota di proprietà

Comune di FOLIGNO

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	174	671		Orto Irriguo	1	21,00	0,54	0,30
2)	174	753		Orto Irriguo	1	5,00	0,13	0,07

Visura catastale intestata a :

[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/6
[REDACTED] 1/6

In neretto la quota di proprietà

Foglio 219

sub. 2: inferiormente con sub. 1 e sub., superiormente con sub. 3, a livello con parti comuni

sub. 6: lateralmente con subb. 5 – 7 e parti comuni; superiormente con sub. 1

part. 755: partt. 757 – 756 – 753 – 667

part. 756: partt. 164 – 755 – 668

part. 667: partt. 755 – 666 – 671 – 456

Foglio 174

part. 671: partt. 456 – 670 - 667

part. 753: partt. 755 – 456

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n. 22

Il compendio dista ca. 1,5 Km dal centro storico di Foligno percorrendo Via Oslavia dal centro in direzione Sant'Eraclio e ca. 1 Km dai giardini Canapè; è inserito in un contesto lottizzato costituito perlopiù da edifici residenziali di modeste dimensioni.

La zona si rileva completa di infrastrutture e servizi.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE

CONTESTO

- **Appartamento al piano primo e garage al piano sottostante;** il tutto inserito su edificio plurifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n. 22

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo (intermedio) e da un garage posto al piano sottostato tutti inseriti in un piccolo edificio a destinazione residenziale con corte circostante comune completamente recintata.

L'appartamento si sviluppa sull'intera superficie del piano e prende accesso dalla scala comune; il garage è posto al piano seminterrato ed è accessibile mediante rampa esterna posta sul lato sx dell'edificio guardando il fronte dello stesso sulla piazzetta di arrivo.

L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano sottostato; è costituito in totale da n. 3 unità abitative (una per ciascun piano fuori terra) da n. 3 garage e da un locale magazzino tutti posti al piano sottostato.

E' posizionato proprio nel tratto terminale di via Volta come ultimo fabbricato a dx percorrendola in arrivo; insiste su lotto di terreno completamente recintato confinante su due lati proprio con la via pubblica; prende accesso pedonale da cancellino posto lungo la via di accesso e carrabile da altro cancello posto sulla piazzetta di arrivo.

Dal cancellino pedonale si stende una zona cementata che arriva fino al portoncino di ingresso comune; di fronte al portoncino si rileva una scaletta esterna al grezzo che scende sino al livello del piano sottostato ove sono posizionati i garage.

L'intera corte esterna, oltre che dalla zona sopra descritta, è in parte occupata dalla rampa di accesso alla zona garage, mentre la parte frontale e laterale risulta a terreno vegetale;

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante reticolare in C.A, tamponature esterne del tipo a sandwiches sp. 27 cm con laterizio cm. 12 e laterizio cm. 8 con interposti cm. 4 di lana di roccia; solai in latero-cemento con soprastante soletta in cls, tetto a pendenze sfalzate sempre in latero-cemento con manto in tegole portoghesi.

L'intero contesto appare in sufficienti condizioni generali di conservazione e manutenzione; si rilevano poste in opera delle impalcature per l'effettuazione



di manutenzioni ordinarie; nell'involturo complessivo si notano screpolature agli estradossi dei balconi probabilmente dovute ad ammorbamento della guaina impermeabilizzante ed anche negli sporti di gronda.

Dal punto di vista commerciale la zona può definirsi di scarsa appetibilità vista l'ubicazione specifica e la situazione economica del contesto generale.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- Appartamento al piano primo e garage al piano sottostante; il tutto inserito su edificio plurifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n. 22

Di seguito si descrivono nel dettaglio le singole unità immobiliari:

- **Unità sub. 2:** appartamento al piano primo (intermedio) occupante l'intera superficie del piano con accesso dalla scala comune e suddiviso con: ingresso, ampio soggiorno/sala da pranzo con camino e terrazzo a livello, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, camera doppia con balcone, studio con balcone, bagno e wc; si precisa che, da progetto, il vano cucina doveva essere collegato ad un piccolo terrazzino che, allo stato attuale, risulta chiuso con infisso in assenza di giusto provvedimento edilizio; all'interno di questo piccolo vano risulta alloggiato un boyler elettrico.

L'appartamento risulta dotato di finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione e, allo stato attuale, (come ben visibile dal report fotografico che si allega) può definirsi in precarie condizioni di conservazione e manutenzione; risultano completamente da ristrutturare le zone servizi (bagni e cucina) oltre ad una manutenzione ordinaria degli spigoli dei tramezzi che necessitano di ripristini e ad un totale ritinteggio delle pareti e soffitti; si notano altresì ampie screpolature negli intonaci dei terrazzi esterni e, dalla vista esterna, si rilevano screpolature degli intradossi dei terrazzi stessi probabilmente dovuti ad ammorbamento dell'impermeabilizzazione.



Internamente poi, in prossimità del bagno principale, si notano copiose tracce di infiltrazione sul soffitto dovuta al guasto avvenuto nel bagno del piano superiore (in proprietà a [REDACTED] oggetto del Lotto n. 2)

- **Unità sub. 6:** superficie destinata a garage e individuata come centrale rispetto ai restanti garage della palazzina; all'interno si nota che, nel solaio /soffitto posto sul lato sx, risulta mancante parte dell'intonaco e risultano danneggiate le pignatte.

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

APPARTAMENTO – sub. 2:

- . **pavimento:** pavimentazione uniforme in monocottura ad eccezione dei bagni, pavimentazione terrazzi in gres.
- . **infissi:** finestre e finestrini in legno con vetro-semplice e avvolgibili in PVC; portoncino di ingresso il legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato di cui alcune con riquadri in vetro;
- . **bagno principale:** pavimento e rivestimento in ceramica, dotazione apparecchi idrosanitari completa con vasca da bagno, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;
- . **WC:** pavimento e rivestimento in ceramica identico a quello del bagno principale, dotazione apparecchi idrosanitari completa con doccia, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;
- . **cucina:** pavimento in monocottura uniforme a quello dell'alloggio e rivestimento in ceramica, dotazione di scarico lavabo;

GARAGE sub. 6:

- . **pavimento:** mattonelle disomogenee in ceramica
- . **infissi :** accesso carrabile con serranda a scorrere in lamiera

Dal punto di vista impiantistico, tutti risalenti all'epoca di edificazione, si rileva quanto segue:



. **impianto di riscaldamento:** del tipo impianto autonomo con caldaia murale e collettore di diramazione alloggiati nel bagno di servizio, alimentazione a metano e radiatori in alluminio.

. **impianto elettrico:** del tipo sfilabile sottotraccia con sufficiente diffusione di prese ed interruttori;

. **impianto idrico:** adduzione dalla rete pubblica; la produzione di acqua calda è garantita dalla caldaia murale utilizzata per il riscaldamento.

Stato generale degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è funzionante ma vetusta.

Si ribadisce che tutta l'impiantistica è risalente all'epoca di costruzione dell'edificio (ca. 40 anni) per cui, si ritiene necessario un suo completo rifacimento per adeguarla alle attuali normative.

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato “accesso atti“ presso il Comune di Foligno – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – in data 07/08/2023; in data 17/08/2023 il sottoscritto esperto ha esaminato i progetti estrapolati dall’Ufficio ed ha estratto copia degli elaborati.

Per l’edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

Concessione Edilizia n. 1024 del 21/11/1980 rilasciata a [REDACTED] e avente ad oggetto: COSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE IN FOLIGNO, VIA ALESSANDRO VOLTA.

Concessione Edilizia n. 103 del 15/03/1983 avente ad oggetto "VARIANTE PROGETTO APPROVATO CON C.E. 1024 DEL 21/11/1980 (COSTRUZIONE CASA C.A.)"

Per l'edificio in oggetto risulta rilasciato:

- **Permesso di Abitabilità e di uso n. 284 del 04/12/1984 prot. 13908/84.**

Con tale Certificato veniva autorizzata l'abitabilità e uso dell'intero fabbricato così suddiviso:

- P. Interrato: n. 4 vani
- P. T. n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;
- P. 1°: n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;
- P. 2°: n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stato attuale del cespite esaminato e costituito catastalmente dal sub.2. **non** rispecchia la planimetria di progetto assentita con l'ultimo progetto approvato.

La difformità riguarda il balcone/terrazzo avente accesso dal vano cucina; più precisamente nel progetto approvato era previsto un terrazzino a sbalzo debordante, verso l'esterno, sia rispetto al filo della muratura esterna principale che rispetto al filo esterno del corpo vano scala.

Nella realtà il terrazzino è stato realizzato a filo della muratura principale e perciò, di conseguenza, arretrato rispetto al filo esterno del corpo vano scala.

Tale difformità può, di fatto, comunque considerarsi assentita appellandosi all'art. 147 bis della L.R. 1/2015 e successivi aggiornamenti e modificazioni;

l'art. 147 bis al c. 3 stabilisce infatti che "*..... Costituiscono tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia*

espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile”.

Nel caso in oggetto, infatti, il Certificato di Agibilità **n. 284 del 04/12/1984 prot. 13908/84** è stato rilasciato a seguito di sopralluogo effettuato in data 20/03/1983 in base al quale è stato redatto verbale di verifica; alla pratica di agibilità risulta altresì allegato il “Certificato di collaudo statico”.

Di fatto, nel momento in cui dovesse esser presentato un progetto per la manutenzione straordinaria dell'alloggio, potrebbe essere indicato lo stato effettivo dei luoghi e ritenerlo assentito allegando apposita relazione tecnica di attestazione.

Sempre riguardo al terrazzino esaminato va notato però che, risulta essere stata delimitata con infisso a tutta altezza la parte parapettata mediante infisso apribile in alluminio per cui, di fatto, la superficie del terrazzino è stata trasformata in veranda chiusa.

Tale chiusura fa scaturire, di fatto, un aumento della SUC dell'alloggio per cui, la stessa, essendo stata realizzata dopo il rilascio del Certificato di Agibilità e senza alcun titolo abilitativo, deve esser considerata come “opera abusiva”.

Si ritiene che, per un'opera di questo genere, la presentazione di una eventuale pratica a sanatoria possa sicuramente definirsi antieconomica e sicuramente più onerosa di un eventuale ripristino della condizione edilizia assentita mediante rimozione dell'infisso.

L'attuale normativa, e precisamente la Legge n. 142/2002 in conversione del D.L. n. 115/2022 (Decreto aiuti –bis) prevede che la chiusura di verande, logge e balconi, se fatta con vetrate VEPA rientri la le attività di “edilizia libera”.

L'infisso ora presente non rientra nella categoria consentita per cui, per poter sfruttare la superficie come risultante nello stato dei luoghi sarebbe necessaria l'asportazione dell'attuale infisso e la sostituzione con uno di tipologia consentita.

Internamente si nota esclusivamente la creazione di un riquadro in muratura tra il soggiorno e la zona pranzo ove è alloggiato il camino con relativa canna fumaria.

In definitiva l'unità in oggetto può definirsi "CONFORME" allo stato autorizzato ad eccezione della chiusura del terrazzino interno al vano cucina che può essere, o ripristinato oppure regolarizzato con la sostituzione dell'infisso.

Ai fini della formulazione del valore di stima NON si decurteranno spese afferenti.

ASTE GIUDIZIARIE - Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- | | |
|---------------------------|------|
| - Garage..... | 50 % |
| - Terrazzo soggiorno..... | 35 % |
| - Altri terrazzi..... | 25 % |

Le misure interne dei locali riferite all'appartamento sono state rilevate dalle planimetrie catastali e di progetto in quanto, da verifiche effettuate a campione in loco, risultano conformi allo stato di fatto,

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
APPARTAMENTO					
Ingresso/soggiorno	35,20	1,00	35,20	2,70	NO – SO
Cucina abitabile	6,70	1,00	6,70	“	SE
Disimpegno	4,60	1,00	4,60	“	Interno
Studio	6,60	1,00	6,60	“	SE
Bagno di servizio	4,00	1,00	4,00	“	SE
Camera matrimoniale	15,30	1,00	15,30	“	NE – SE
Camera doppia	12,10	1,00	12,10	“	NE – NO
Bagno	5,80	1,00	5,80	2,70	NO
Terrazzo soggiorno	14,30	0,35	5,00		NO
Altri terrazzi	12,45	0,25	3,10		NE – SE
Terrazzino cucina	1,20	0,25	0,30		SE
Garage	20,80	0,50	10,40	2,50	///
Totale			109,10		

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.
Divisori interni	3,00	1,00	3,00
Muri comuni	1,80	0,50	0,90
Muri perimetrali	12,00	1,00	12,00

Per quanto concerne il computo delle murature perimetrali e a confine, la norma stabilisce che non possono superare il 10% della superficie interna comprensiva delle tramezzature.

Nel caso in oggetto la superficie netta dell'alloggio è di mq. 90,30 a cui vanno aggiunti mq. 3,00 riguardanti le tramezzature interne e perciò per un totale di mq. 93,30.

Da ciò scaturisce che le murature esterne saranno conteggiate per mq. 9,30 (10% di mq. 93,30).

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata.....	mq. 109,10
- Superficie divisori interni.....	mq. 3,00
- Superficie murature.....	mq 9,30

Totale mq. 121,40 arr. mq. 121,00

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Foligno – Ufficio Anagrafe in data 17/08/2023, il sig. [REDACTED]
risulta residente in via Alessandro Volta n. 22 presso gli immobili pignorati di sua proprietà unitamente a :

[REDACTED]
Il sig. [REDACTED] risulta in stato civile [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta che le unità in oggetto risultano detenute e occupate dal proprietario anche se non stabilmente abitate.

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ultraventennale:

- Atto di acquisto a rogito Notaio dott. Marcello Grifi del 07/03/1983 rep. 24809 racc. 7192 registrato a Foligno in data 17/03/1983 al n. 1084 e trascritto a Perugia in data 16/03/1983 al n. 3640 r.p. di formalità con il quale il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED]

L'INTERA QUOTA dei seguenti beni:

- appartamento occupante l'intero primo piano, composto di tre camere, sala, cucina e servizi;
- un locale uso autorimessa al piano seminterrato;
- **QUOTA DI 1/3** dei seguenti beni:
 - vialetto di accesso pedonale (C.T. F. 174 partt. 753 già 456/f – 755 già 667/b di complessivi mq. 38 e sulla scala e sul sottotetto impraticabile chiuso;
 - parti e spazi condominiali fra cui l'area di sedime del fabbricato, la rampa di accesso ai garages, l'area da cedere al Comune, l'area destinata a parcheggio pubblico e porzioni di corte (C.T. F. 174 partt. 46 – 667 – 671 – 754 – 751 – 750 – 752 – 756 – 757).

N.B. All'epoca del rogito le porzioni di fabbricato non erano ancora censite al N.C.E.U.; all'atto sono allegate le planimetrie evidenziate con colore VERDE.

Il sig. [REDACTED] ha comprato in stato [REDACTED]

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 20/05/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 06/09/2023.

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. 2959 del 17/09/2015 - Ipoteca volontaria** a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a." contro [REDACTED]

[REDACTED] per € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. Mario Biavati del 11/09/2015 rep. 33308 racc. 21192.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 456 sub. 2

Foglio 219 part. 456 sub. 6

Foglio 219 part. 456 sub. 3

Foglio 219 part. 456 sub. 5

In neretto le unità interessate da questo LOTTO n. 1

- **ISCRIZIONE n. 4194 del 22/11/2019 - Ipoteca legale** a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" contro [REDACTED]

per €

156.244,34 di cui sorte € 78.122,17.

Il titolo di riferimento emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE di ROMA – del 21/11/2019 rep. 3194/8019

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 456 sub. 2

Foglio 219 part. 456 sub. 6

TRASCRIZIONE. n. 3981 del 28/02/2023 - Pignoramento immobiliare a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. (richiedente SOVIME s.r.l. per AMCO s.p.a." contro [REDACTED]

interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 456 sub. 2

Foglio 219 part. 456 sub. 6

Foglio 219 part. 456 sub. 3

Foglio 219 part. 456 sub. 5

In neretto le unità interessate da questo LOTTO n. 1

- **TRASCRIZIONE. n. 7945 del 16/04/2025 - Pignoramento immobiliare** a favore di **“AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** contro **[REDACTED]**

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **QUOTA DI 1/3** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 755

Foglio 219 part. 756

Foglio 219 part. 667

al **C.T.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 174 part. 671

Foglio 174 part. 753

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto, risultano depositati **Atti di Intervento** da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – sede di Perugia

- Pignoramento..... € 588,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00
- Ipoteca legale..... € 294,00

Totale € 917,00

In data 07/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 06/09/2023 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta che, per le unità in oggetto, a tutto il 06/09/2023 NON risultano contratti registrati.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Foligno non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte, nel contesto ove sono poste le unità in oggetto, non risulta costituito "condominio" né risultano quote fisse ordinarie a carico delle unità immobiliari.

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “sintetico – comparativo”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano manche gli *Asking Price*.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 3° trimestre 2023 che, in zona semiperiferica, per immobili abitabili, prevede valori di riferimento tra 600,00 e 800,00 €/mq. e, per immobili da ristrutturare valori di riferimento tra 300,00 e 500,00 €/mq.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**.

Il sottoscritto tecnico ha interpellato studi Notarili operanti in zona che non hanno fornito alcun riferimento alla ricerca, ha effettuato poi ricerca pubblicistica sugli immobili situati nella zona ove è posto il compendio in oggetto ma non si sono reperiti elementi.

A livello di comparabili, nei siti internet specializzati, si sono estrapolate alcune proposte che, seppur non perfettamente compatibili, possono essere prese a riferimento in considerazione di alcune caratteristiche specifiche; di seguito se ne riporteranno n. 3 che si ritengono più probanti:

comparabile n. 1: Appartamento in via Colombo di mq. 117 al secondo piano con cantina e posto auto su garage comune, da ristrutturare

Prezzo richiesto: € 93.000,00

Valore unitario derivante: 800,00 €/mq

comparabile n. 2: Appartamento in via Caboto di mq. 90 al secondo piano con cantina e su garage, da rivedere nelle finiture ed impianti.

Prezzo richiesto: € 75.000,00

Valore unitario derivante: 830,00 €/mq

comparabile n. 3: Appartamento in via dei Martiri di mq. 130 al primo piano con garage, buono stato, parzialmente ristrutturato nel 2022.

Prezzo richiesto: € 110.000,00

Valore unitario derivante: 850,00 €/mq

Chiaramente, nella ricerca delle comparabili, risulta sempre molto difficile reperire proposte aventi ad oggetto immobili affini in più caratteristiche rispetto a quello da stimare e così pure per la zona; si è comunque verificato che, nel comprensorio deli giardini Canapè ci sono molteplici offerte di vendita.

In ogni caso, le comparabili, anche se non perfettamente omogenee, contribuiscono a fornire un'idea sia dell'appetibilità della tipologia proposta in vendita e anche del range di valori sui quali un immobile può essere considerato appetibile.

Per la determinazione del valore unitario da applicare sulla superficie commerciale calcolata, si tiene conto, oltre che delle caratteristiche specifiche del bene anche della congiuntura di mercato che vede, allo stato attuale, una preponderanza dell'offerta rispetto alla richiesta per cui, per poter ottenere una sufficiente appetibilità sul mercato, il valore da ponderare deve necessariamente essere prudenziale nel rapporto qualità/prezzo.

Dalle comparabili sopra menzionate scaturisce, di media, un valore unitario di 820,00 €/mq; nel caso in oggetto, viste tutte le caratteristiche di cui si è fatta ampia menzione in fase descrittiva riguardanti lo stato di conservazione e manutenzione del compendio, si ritiene congruo decurtare tale valore del 35% e perciò definirlo a 533,00 €/mq..... arr. 530,00 €/mq.

Ulteriore elemento di cui si ritiene dover porre particolare attenzione nella formulazione del valore di stima e che contribuisce alla decurtazione sopra indicata, è quello che, il conteso nel quale sono inserite le unità in oggetto, è un piccolo condominio (i cui proprietari sono tutti parenti) nel quale non è mai stata redatta né una tabella millesimale e né un regolamento interno per l'utilizzo delle parti comuni.

E' pacifico che, l'eventuale aggiudicatario del bene, per poter poi sfruttare al meglio le unità acquistate, dovrebbe comunque provvedere a far regolamentare determinate condizioni che, logicamente, tra persone tra loro legate da rapporti parentali, possono essere gestite in modo molto diverso.

In definitiva, ai fini della stima, si applicherà un valore medio unitario di: **530,00 €/mq.**

STIMA APPARTAMENTO:**- Valori unitari applicati:**

- Valore unitario medio superficie commerciale 530,00 €/mq

Riepilogo superfici:

Superficie ponderata appartamento..... mq. 121,00

- VALORE COMMERCIALE:

- Appartamento..... mq. 121,00 x 530,00 €/mq..... € **64.130,00**

Arr. € **64.000,00**

Detrazioni:

Le detrazioni che si sono ponderate e riferite sia allo stato di conservazione del compendio stimato che relative al contesto ove lo stesso è inserito, si è deciso di non calcolarle analiticamente ma semplicemente dando al valore medio applicabile una decurtazione forfettaria del 35% come già sopra evidenziato.

Valore definitivo lotto € 64.000,00

(Sessantaquattromila/00)



10) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di FOLIGNO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	219	456	3	1	A/2	4	Vani 5,5	553,90
2)	219	456	5	1	C/6	4	Mq. 23	23,76

Visura catastale intestata a :

- (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risulta **DIFFORME** allo stato di fatto.

La diffinformità si estrinseca nel terrazzino avente accesso dal vano cucina e nella mancanza di tramezzatura di accesso al vano cucina; non si ritiene rilevante (ma da indicare in caso di DOCFA) la creazione di una riquadratura in muratura tra il soggiorno e la zona pranzo ove è passante la canna fumaria.

Comune di FOLIGNO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	219	755			F/1		mq. 33,00	

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2)	219	756			F/1		mq. 17,00	
3)	219	667			F/1		mq. 45,00	

Visura catastale intestata a :

[REDACTED] 1/3
 1/3
[REDACTED] 1/6
[REDACTED] 1/6

In neretto la quota di proprietà

 **Comune di FOLIGNO**
 Catasto Terreni:



N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	174	671		Orto Irriguo	1	21,00	0,54	0,30
2)	174	753		Orto Irriguo	1	5,00	0,13	0,07





Visura catastale intestata a :

[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/3
[REDACTED] 1/6
[REDACTED] 1/6

In neretto la quota di proprietà

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:


Foglio 219



sub. 3: inferiormente con sub. 2 a livello con parti comuni

sub. 5: lateralmente con subb. 6 e parti comuni; superiormente con sub. 1



Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

part. 755: partt. 757 – 756 – 753 – 667

part. 756: partt. 164 – 755 – 668

part. 667: partt. 755 – 666 – 671 – 456

Foglio 174

part. 671: partt. 456 – 670 - 667

part. 753: partt. 755 – 456

11) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n. 22

Il compendio dista ca. 1,5 Km dal centro storico di Foligno percorrendo Via Oslavia dal centro in direzione Sant'Eraclio e ca. 1 Km dai giardini Canapè; è inserito in un contesto lottizzato costituito perlopiù da edifici residenziali di modeste dimensioni.

La zona si rileva completa di infrastrutture e servizi.

12) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE

CONTESTO

- **Appartamento al piano secondo e garage al piano sottostrada;** il tutto inserito su edificio plurifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n.22

Oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo (ultimo) e da un garage posto al piano sottostrada tutti inseriti in un piccolo edificio a destinazione residenziale con corte circostante comune completamente recintata.

L'appartamento si sviluppa sull'intera superficie del piano e prende accesso dalla scala comune; il garage è posto al piano seminterrato ed è accessibile

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano sottostante; è costituito in totale da n. 3 unità abitative (una per ciascun piano fuori terra) da n. 3 garage e da un locale magazzino tutti posti al piano sottostante.

E' posizionato proprio nel tratto terminale di via Volta come ultimo fabbricato a dx percorrendola in arrivo; insiste su lotto di terreno completamente recintato confinante su due lati proprio con la via pubblica prende accesso pedonale da cancellino posto lungo la via di accesso e carrabile da altro cancello posto sulla piazzetta di arrivo.

Dal cancellino pedonale si stende una zona cementata che arriva fino al portoncino di ingresso comune; di fronte al portoncino si rileva una scaletta esterna al grezzo che scende sino al livello del piano sottostante ove sono posizionati i garage.

L'intera corte esterna, oltre che dalla zona sopra descritta, è in parte occupata dalla rampa di accesso alla zona garage, mentre la parte frontale e laterale risulta a terreno vegetale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante reticolare in C.A, tamponature esterne del tipo a sandwiches sp. 27 cm con laterizio cm. 12 e laterizio cm. 8 con interposti cm. 4 di lana di roccia; solai in latero-cemento con soprastante soletta in cls, tetto a pendenze sfalzate sempre in latero-cemento con manto in tegole portoghesi.

L'intero contesto appare in sufficienti condizioni generali di conservazione e manutenzione; si rilevano poste in opera delle impalcature per l'effettuazione di manutenzioni ordinarie; nell'involucro complessivo si notano screpolature agli estradossi dei balconi probabilmente dovute ad ammorbramento della guaina impermeabilizzante ed anche negli sporti di gronda.

Dal punto di vista commerciale la zona può definirsi di scarsa appetibilità vista l'ubicazione specifica e la situazione economica del contesto generale.



- **Appartamento al piano secondo e garage al piano sottostante;** il tutto inserito su edificio plurifamiliare sito in Provincia di Perugia, Comune di Foligno, via Alessandro Volta n. 22

Di seguito si descrivono nel dettaglio le singole unità immobiliari:

- **Unità sub. 3:** appartamento al piano secondo (ultimo) occupante l'intera superficie del piano con accesso dalla scala comune e suddiviso con: ingresso, ampio soggiorno/sala da pranzo con terrazzo a livello, zona cucina abitabile aperta, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, camera doppia con balcone, studio con balcone, bagno e wc; si precisa che, da progetto, il vano cucina doveva essere collegato ad un piccolo terrazzino che, allo stato attuale, risulta chiuso con infisso in assenza di giusto provvedimento edilizio ed utilizzato come lavanderia.

Sul terrazzo principale (avente accesso dal soggiorno) risulta realizzata una tettoia a tutta lunghezza (regolarmente presente nel progetto approvato) avente colonnine in ferro e copertura con tavellonato, guaina e tegoline in plastica.

L'appartamento risulta essere stato oggetto di manutenzione straordinaria in varie fasi così che risultano essere state modificate parte delle finiture e degli impianti (di cui si dirà più avanti); allo stato attuale, (come ben visibile dal report fotografico che si allega) può definirsi in buone condizioni di conservazione e manutenzione anche in considerazione che risulta essere stabilmente abitato; risulta completamente da ristrutturare (è attualmente demolito) il bagno di servizio come anche il bagno principale che, seppur utilizzabile, presenta impianti e finiture risalenti all'origine (ben visibile una riparazione ancora da completare) oltre ad un totale ritinteggiò delle pareti e soffitti; dalla vista esterna, si rilevano screpolature degli intradossi dei terrazzi probabilmente dovuti ad ammorbidente dell'impermeabilizzazione.

- **Unità sub. 5:** superficie destinata a garage e individuata come angolare nell'edificio; risulta dotata di n. 2 finestre posizionate sul lato a confine con la rampa esterna di accesso e protette con grate esterne.

APPARTAMENTO – sub. 3:

- . **pavimento:** pavimentazione uniforme in gres porcellanato ad eccezione dei bagni; pavimentazione di terrazzi in gres.
- . **infissi:** finestre e finestrini in legno con vetro-termico e avvolgibili in PVC; portoncino di ingresso il legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato di cui alcune con riquadri in vetro;
- . **bagno principale:** pavimento e rivestimento in ceramica, dotazione apparecchi idrosanitari completa con vasca da bagno, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;
- . **WC:** completamente demolito;
- . **cucina:** pavimento in gres porcellanato uniforme a quello dell'alloggio e rivestimento in ceramica, dotazione di scarico lavabo;

GARAGE sub. 6:

- . **pavimento:** mattonelle disomogenee in ceramica
- . **infissi :** accesso carrabile con serranda a scorrere in lamiera

Dal punto di vista impiantistico, si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** del tipo impianto autonomo con caldaia murale e collettore di diramazione alloggiati nel bagno di servizio, alimentazione a metano e radiatori in alluminio.
- . **impianto elettrico:** del tipo sfilabile sottotraccia con sufficiente diffusione di prese ed interruttori; l'impianto risulta essere stato rivisitato ed è dotato di dispositivo salvavita.
- . **impianto idrico:** adduzione dalla rete pubblica; la produzione di acqua calda è garantita dalla caldaia murale utilizzata per il riscaldamento.

Stato generale degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che,

inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è funzionante ed in buono stato di manutenzione ad eccezione dell'impianto idrico che, nella parte concernente i bagni, deve essere completamente rifatto..

Si ribadisce comunque che, tutta l'impiantistica, è risalente (tranne le manutenzioni già menzionate), all'epoca di costruzione dell'edificio (ca. 40 anni) per cui, si ritiene necessario una sua completa rivisitazione per adeguarla alle attuali normative.

14) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accettare la conformità Edilizia del cespote in questione è stato effettuato "accesso atti " presso il Comune di Foligno – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 07/08/2023; in data 17/08/2023 il sottoscritto esperto ha esaminato i progetti estrapolati dall'Ufficio ed ha estratto copia degli elaborati.

Per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 1024 del 21/11/1980** rilasciata [REDACTED] e
avente ad oggetto: COSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE IN
FOLIGNO, VIA ALESSANDRO VOLTA.

- **Concessione Edilizia n. 103 del 15/03/1983** avente ad oggetto "VARIANTE
PROGETTO APPROVATO CON C.E. 1024 DEL 21/11/1980
(COSTRUZIONE CASA C.A.)"

Per l'edificio in oggetto risulta rilasciato:

- **Permesso di Abitabilità e di uso n. 284 del 04/12/1984 prot. 13908/84.**

Con tale Certificato veniva autorizzata l'abitabilità e uso dell'intero fabbricato così suddiviso:

- P. Interrato: n. 4 vani

- P. T. n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;
- P. 1°: n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;
- P. 2°: n. 1 appartamento di 5 vani e 4 accessori;

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stato attuale del cespita esaminato e costituito catastalmente dal sub.2. non rispecchia la planimetria di progetto assentita con l'ultimo progetto approvato.

La difformità riguarda il balcone/terrazzo avente accesso dal vano cucina; più precisamente nel progetto approvato era previsto un terrazzino a sbalzo debordante, verso l'esterno, sia rispetto al filo della muratura esterna principale che rispetto al filo esterno del corpo vano scala.

Nella realtà il terrazzino è stato realizzato a filo della muratura principale e perciò, di conseguenza, arretrato rispetto al filo esterno del corpo vano scala.

Tale difformità può, di fatto, considerarsi assentita appellandosi all'art. 147 bis della L.R. 1/2015 e successivi aggiornamenti e modificazioni; l'art. 147 bis al c. 3 stabilisce infatti che “..... *Costituiscono tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile*”.

Nel caso in oggetto, infatti, il Certificato di Agibilità **n. 284 del 04/12/1984 prot. 13908/84** è stato rilasciato a seguito di sopralluogo effettuato in data 20/03/1983 in base al quale è stato redatto verbale di verifica; alla pratica di agibilità risulta altresì allegato il “Certificato di collaudo statico”.

Di fatto, nel momento in cui dovesse esser presentato un progetto per la manutenzione straordinaria dell'alloggio, potrebbe essere indicato lo stato



Sempre riguardo al terrazzino esaminato va notato però che, risulta essere stata delimitata con infisso a tutta altezza la parte parapettata mediante infisso apribile in alluminio per cui, di fatto, la superficie del terrazzino è stata trasformata in veranda chiusa.

Tale chiusura fa scaturire, di fatto, un aumento della SUC dell'alloggio per cui, la stessa, essendo stata realizzata dopo il rilascio del Certificato di Agibilità e senza alcun titolo abilitativo, deve esser considerata come "opera abusiva".

Si ritiene che, per un'opera di questo genere, la presentazione di una eventuale pratica a sanatoria possa sicuramente definirsi antieconomica e sicuramente più onerosa di un eventuale ripristino della condizione edilizia assentita mediante rimozione dell'infisso.

L'attuale normativa, e precisamente la Legge n. 142/2002 in conversione del D.L. n. 115/2022 (Decreto aiuti –bis) prevede che la chiusura di verande, logge e balconi, se fatta con vetrate VEPA rientri la le attività di "edilizia libera".

L'infisso ora presente non rientra nella categoria consentita per cui, per poter sfruttare la superficie come risultante nello stato dei luoghi sarebbe necessaria l'asportazione dell'attuale infisso e la sostituzione con uno di tipologia consentita.

Per quanto concerne la distribuzione interna degli spazi si rileva esclusivamente la modifica della tramezzatura delimitante il vano cucina che ora risulta, nella parte affacciante sulla zona pranzo, con un muretto basso; risulta realizzato anche un arco sulla parete che collega la zona soggiorno dalla zona pranzo ed un elemento in muratura sempre nella stessa zona (il tutto ben visibile dal report fotografico che si allega alla perizia) ed un piccolo riquadro in muratura tra il soggiorno e la zona pranzo ove esiste una canna fumaria passante; a tal proposito non si è potuta accettare l'epoca di effettuazione dell'opera che, se effettuata in epoca antecedente al 2018 rientrava comunque in "attività libera".

In definitiva l'unità in oggetto può definirsi "CONFORME" allo stato autorizzato ad eccezione della chiusura del terrazzino interno al vano cucina che può essere, o ripristinato oppure regolarizzato con la sostituzione dell'infisso.

Ai fini della formulazione del valore di stima NON si decureranno spese afferenti.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Garage..... 50 %
- Terrazzo soggiorno..... 35 %
- Altri terrazzi..... 25 %

Le misure interne dei locali riferite all'appartamento sono state rilevate dalle planimetrie catastali e di progetto in quanto, da verifiche effettuate a campione in loco, risultano conformi allo stato di fatto,



Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
APPARTAMENTO					
Ingresso/soggiorno	35,20	1,00	35,20	2,70	NO – SO
Cucina abitabile	6,70	1,00	6,70	“	SE
Disimpegno	4,60	1,00	4,60	“	Interno
Studio	6,60	1,00	6,60	“	SE
Bagno di servizio	4,00	1,00	4,00	“	SE
Camera matrimoniale	15,30	1,00	15,30	“	NE – SE
Camera doppia	12,10	1,00	12,10	“	NE – NO
Bagno	5,80	1,00	5,80	2,70	NO
Terrazzo soggiorno	14,30	0,35	5,00		NO
Altri terrazzi	12,45	0,25	3,10		NE – SE
Terrazzino cucina	1,20	0,25	0,30		SE
Garage	23,10	0,50	11,55	2,50	///
Totale			110,25		

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.
Divisori interni	3,00	1,00	3,00
Muri comuni	1,80	0,50	0,90
Muri perimetrali	12,00	1,00	12,00

Per quanto concerne il computo delle murature perimetrali e a confine, la norma stabilisce che non possono superare il 10% della superficie interna comprensiva delle tramezzature.

Nel caso in oggetto la superficie netta dell'alloggio è di mq. 90,30 a cui vanno aggiunti mq. 3,00 riguardanti le tramezzature interne e perciò per un totale di mq. 93,30.

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 110,25
- Superficie divisori interni..... mq. 3,00
- Superficie murature..... mq 9,30

Totale mq. 122,55 arr. mq. 123,00**15) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Foligno – Ufficio Anagrafe in data 17/08/2023, il sig. [REDACTED] risulta residente in via Alessandro Volta n. 22 presso gli immobili pignorati di sua proprietà unitamente a :

[REDACTED]
Il sig. [REDACTED] risulta in stato civile [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta che le unità in oggetto risultano detenute e occupate dal proprietario con il proprio nucleo familiare:

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ultraventennale:

- Atto di acquisto a rogito Notaio dott. Marcello Griffi del 07/03/1983 rep. 24809 racc. 7192 registrato a Foligno in data 17/03/1983 al n. 1084 e trascritto a Perugia in data 16/03/1983 al n. 3640 r.p. di formalità con il quale il sig. [REDACTED]

- L'INTERA QUOTA dei seguenti beni:

- appartamento occupante l'intero secondo piano, composto di tre camere, sala, cucina e servizi;
- un locale uso garage al piano seminterrato;

- QUOTA DI 1/3 dei seguenti beni:

- vialetto di accesso pedonale (C.T. F. 174 partt. 753 – 755 e sulla scala e sul sottotetto impraticabile chiuso;
- parti e spazi condominiali fra cui l'area di sedime del fabbricato, la rampa di accesso ai garages, l'area da cedere al Comune, l'area destinata a parcheggio pubblico e porzioni di corte (C.T. F. 174 partt. 46 – 667 – 671 – 754 – 751 – 750 – 752 – 756 – 757).

N.B. All'epoca del rogito le porzioni di fabbricato non erano ancora censite al N.C.E.U.; all'atto sono indicate le planimetrie evidenziate con colore BLEU.

Il sig. [REDACTED] ha comprato in stato civile.

16) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 20/05/2025e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 06/09/2023.

Vincoli e gravami da cancellare :



ISCRIZIONE n. 2959 del 17/09/2015 - Ipoteca volontaria a

favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a." contro [REDACTED]

[REDACTED] per € 240.000,00 a garanzia di €

120.000,00 di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. Mario Biavati del 11/09/2015 rep. 33308 racc. 21192.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 456 sub. 2

Foglio 219 part. 456 sub. 6

Foglio 219 part. 456 sub. 3

Foglio 219 part. 456 sub. 5

In neretto le unità interessate da questo LOTTO n. 2

- **TRASCRIZIONE n. 3981 del 28/02/2023 - Pignoramento immobiliare** a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. (richiedente SOVIME s.r.l. per AMCO s.p.a." contro [REDACTED]

[REDACTED] per € 118.666,55 oltre spese,

interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 456 sub. 2

Foglio 219 part. 456 sub. 6

Foglio 219 part. 456 sub. 3

Foglio 219 part. 456 sub. 5

In neretto le unità interessate da questo LOTTO n. 2

TRASCRIZIONE n. 7945 del 16/04/2025 - Pignoramento

immobiliare a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro [REDACTED]

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **QUOTA DI 1/3** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 219 part. 755

Foglio 219 part. 756

Foglio 219 part. 667



al **C.T.** del Comune di Foligno come segue:

Foglio 174 part. 671

Foglio 174 part. 753



Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto, risultano depositati **Atti di Intervento** da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – sede di Perugia



Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

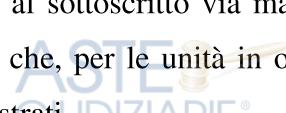
Pignoramento..... € 588,00

Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 623,00



In data 07/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 06/09/2023 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta che, per le unità in oggetto, a tutto il 06/09/2023 NON risultano contratti registrati.





Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Foligno non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

17) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte, nel contesto ove sono poste le unità in oggetto, non risulta costituito “condominio” né risultano quote fisse ordinarie a carico delle unità immobiliari.

18) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all’attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “sintetico – comparativo”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un’analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un’indicazione unilaterale del



mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano manche gli *Asking Price*.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 3° trimestre 2023 che, in zona semiperiferica, per immobili abitabili, prevede valori di riferimento tra 600,00 e 800,00 €/mq. e, per immobili da ristrutturare valori di riferimento tra 300,00 e 500,00 €/mq

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**.

Il sottoscritto tecnico ha interpellato studi Notarili operanti in zona che non hanno fornito alcun riferimento alla ricerca, ha effettuato poi ricerca pubblicistica sugli immobili situati nella zona ove è posto il compendio in oggetto ma non si sono reperiti elementi.

A livello di comparabili, nei siti internet specializzati, si sono estrapolate alcune proposte che, seppur non perfettamente compatibili, possono essere prese a riferimento in considerazione di alcune caratteristiche specifiche; di seguito se ne riporteranno n. 3 che si ritengono più probanti:

comparabile n. 1: Appartamento in via Colombo di mq. 117 al secondo piano con cantina e posto auto su garage comune, da ristrutturare
Prezzo richiesto: € 93.000,00
Valore unitario derivante: 800,00 €/mq

comparabile n. 2: Appartamento in via Caboto di mq. 90 al secondo piano con cantina e su garage, da rivedere nelle finiture ed impianti.

Prezzo richiesto: € 75.000,00

Valore unitario derivante: 830,00 €/mq

comparabile n. 3: Appartamento in via dei Martiri di mq. 130 al primo piano con garage, buono stato, parzialmente ristrutturato nel 2022.

Prezzo richiesto: € 110.000,00

Valore unitario derivante: 850,00 €/mq

Chiaramente, nella ricerca delle comparabili, risulta sempre molto difficile reperire proposte aventi ad oggetto immobili affini in più caratteristiche rispetto a quello da stimare e così pure per la zona; si è comunque verificato che, nel comprensorio deli giardini Canapè ci sono molteplici offerte di vendita.

In ogni caso, le comparabili, anche se non perfettamente omogenee, contribuiscono a fornire un'idea sia dell'appetibilità della tipologia proposta in vendita e anche del range di valori sui quali un immobile può essere considerato appetibile.

Per la determinazione del valore unitario da applicare sulla superficie commerciale calcolata, si tiene conto, oltre che delle caratteristiche specifiche del bene anche della congiuntura di mercato che vede, allo stato attuale, una preponderanza dell'offerta rispetto alla richiesta per cui, per poter ottenere una sufficiente appetibilità sul mercato, il valore da ponderare deve necessariamente essere prudentiale nel rapporto qualità/prezzo.

Dalle comparabili sopra menzionate scaturisce, di media, un valore unitario di 820,00 €/mq; nel caso in oggetto, viste tutte le caratteristiche di cui si è fatta ampia menzione in fase descrittiva riguardanti lo stato di conservazione e manutenzione del compendio, si ritiene congruo decurtare tale valore del 25% e perciò definirlo a 615,00 €/mq.

Ulteriore elemento di cui si ritiene dover porre particolare attenzione nella formulazione del valore di stima e che contribuisce alla decurtazione sopra indicata, è quello che, il conteso nel quale sono inserite le unità in oggetto, è

un piccolo condominio (i cui proprietari sono tutti parenti) nel quale non è mai stata redatta né una tabella millesimale e né un regolamento interno per l'utilizzo delle parti comuni.

E' pacifico che, l'eventuale aggiudicatario del bene, per poter poi sfruttare al meglio le unità acquistate, dovrebbe comunque provvedere a far regolamentare determinate condizioni che, logicamente, tra persone tra loro legate da rapporti parentali, possono essere gestite in modo molto diverso.

In definitiva, ai fini della stima, si applicherà un valore medio unitario di:
615,00 €/mq.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

STIMA APPARTAMENTO:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale 615,00 €/mq

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata appartamento..... mq. 123,00

VALORE COMMERCIALE:

- Appartamento..... mq. 123,00 x 615,00 €/mq..... € **75.645,00**

Arr. € 76.000,00

Detrazioni:

Le detrazioni che si sono ponderate e riferite sia allo stato di conservazione del compendio stimato che relative al contesto ove lo stesso è inserito, si è deciso di non calcolarle analiticamente ma semplicemente dando al valore medio applicabile una decurtazione forfettaria del 25% come già sopra evidenziato.

Valore definitivo lotto € 76.000,00

(Settantaseimila/00)

LOTTO N. 1 € **64.000,00**
LOTTO N. 2 € **76.000,00**

• CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

ASTE
• **GIUDIZIARIE®**
LOTTO N. 1

- Valore di stima € **64.000,00**
- Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € **623,00**

LOTTO N. 2

- Valore di stima € **76.000,00**
- Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € **329,00**

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 48 pagine interamente editate al computer e parte della 49^a completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

• ALLEGATI GENERALI COMUNI

**SI VEDANO QUELLI DEPOSITATI NELL'ESECUZIONE 35/2023 ad
eccezione dei nn. 8 - 11**

Per gli allegati 14 - 15 - 16 - 18 - 19 vedasi quelli depositati
nell'esecuzione 35/2023

- a) Visure catastali storiche complete;
- b) Estratto di mappa colorato;
- c) Elaborati planimetrici aree urbane;
- d) Aggiornamento ipotecario

Per gli allegati 20 - 21 - 22 - 24 - 25 vedasi quelli depositati
nell'esecuzione 35/2023

- e) Visure catastali storiche complete;
- f) Estratto di mappa colorato;
- g) Elaborati planimetrici aree urbane;
- h) Aggiornamento ipotecario;

Perugia li 29/05/2025

Il CTU

Geom. Massimo Mezzasoma