

CARLO STOPPACCIOLI
Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)
Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822
E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com
PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO**PERIZIA GIUDIZIARIA**

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 38/2023 R.G. Es. PROMOSSA DA

Omissis.

Contro

Omissis

oo

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis,
4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 ha ricevuto incarico in data 24.07.2023
dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Alberto Cappellini.

In data 15.09.2023 prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe
ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 novembre 2023, come da
comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione. Non essendo
presente alcun rappresentante della ditta esecutata le operazioni sono state rinviate al
22.11.2023 ore 15,30 data in cui è stato possibile eseguire le operazioni peritali.

Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 15,45 presso gli immobili oggetto di
esecuzione immobiliare in Foligno, via Marche n. 13 in presenza del sig. Popa Silvia
quest'ultima ha permesso le operazioni peritali, ho eseguito il rilievo architettonico
dell'immobile e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria.

Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- B) DESCRIZIONE DEI BENI
- C) POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI
- D) FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI
- E) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- F) CONFORMITÀ URBANISTICA
- G) VALORE DI MERCATO
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI
- I) DESCRIZIONE DEI LOTTI.
- L) SPESE

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

- 1) In Comune di Foligno (PG) Via Marche n. civ. 13:

diritti di piena proprietà per 1/2 Omissis e 1/2 O m i s s i s

- **Abitazione** censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno:

Foglio 118 Part.IIa 653 sub 88 – Cat. A/2 – Classe 4 - Consistenza Vani 4,5 – Rendita

Euro 453,19;

- **Autorimessa** censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno:

Foglio 118 Part.IIa 653 sub 32 – Cat. C/6 – Classe 3 - Consistenza mq 15 – Rendita

Euro 13,17;

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" **punto 1)** consiste in un alloggio posto al piano secondo di un complesso di maggior consistenza il cui edificio si compone di 6 piani fuori terra. L'ingresso è condominiale e si accede dalla corte attraverso il portone principale nell'atrio posto al piano terra e da questo attraverso scala interna si raggiunge l'alloggio.

Mentre dall'atrio attraverso un corridoio è possibile raggiungere lo spazio antistante l'autorimessa.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, vista la costruzione non recente dell'intero edificio.

L'U.I. è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Metano, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, è dotato di infissi di porte, porte finestre e finestre di tipo a due ante in legno al naturale con vetro singolo, con oscuramento con tapparelle in p.v.c..

Le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista di colore rosato, le pareti interne sono tinteggiate e il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di monocottura o similari fino all'altezza di m 2,00

Il fabbricato è dotato di muro a cassetta con isolamento termico e acustico su tutte le superfici opache. Sul fronte si affaccia un balcone dotato di ringhiera metallica e su un lato l'alloggio confina con una chiostrina interna su cui affacciano le due finestre del bagno e del ripostiglio. L'immobile a seguito di ricerca dati catastali e planimetria è risultato che l'Unità Immobiliare è regolarmente intestata alla ditta esecutata, ma le planimetrie non corrispondono perfettamente allo stato attuale.

POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili descritti ai capitoli **“A” punto 1)** è di proprietà dei Sig.ri Omissis ed è utilizzato dalla sig.ra Omissis quale comodataria, come dichiarato in fase di sopralluogo. Successivamente è stato reperito il contratto di comodato d'uso stipulato in data 11.09.2017 registrato a Foligno in data 28.09.2017 al n. 1051 serie 3, non oggetto di trascrizione.

C) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del 15.10.2019 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 11.02.2025, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:

1) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Boemi di Foligno del 24.11.2006 Rep. 45090/9385, trascritto in data 01.12.2006 al Reg. Gen. N. 40924 e Reg. Part. 24238 gli immobili oggetto di relazione passavano alla ditta Omissis

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 124.000, rogata dal Notaio Giuseppe Boemi di Foligno in data 24.11.2006, rep. 45091/9386, iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Perugia- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 01.12.2006 al Reg. Gen. 40925 e Reg. Part. N. 9305 di formalità in favore dell' Unicredit Banca per la Casa S.p.a. di Milano con sede in Milano, Via Tortona n. 33 e contro i sig.ri Omissis

3) Trascrizione contro del precetto a favore della Omissis per la complessiva somma di € 108.584,50 Trascritto in data 24.04.2023 al Reg. Gen. n. 11876 Reg. Particolare 8192 e contro i sig Omissis

Si precisa che alla data del 11.02.2025, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici non risultano altre formalità e vincoli.

D) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Ai fini dell'individuazione dei precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare nel ventennio, lo scrivente C.T.U. ha accertato che :

1) La ditta Omissis hanno acquistato dai sig.ri Omissis e

Omissis che ne sono rimasti proprietari fino al 24.11.2006 e ad oggi la ditta è Omissis

F) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile di cui sopra, il fabbricato è stato autorizzato con Concessione edilizia n. 696 del 11.10.1974, prima variante n 994 del 11.10.1974 seconda variante n. 283 del 01.04.1975, terza variante n. 334 del 22.04.1978, quarta variante n. 200 del 02.09.1982, quinta variante n. 371 del 09.12.1982 e permesso di abitabilità e di uso n. 20/1983 del 21.01.1983.

L'unità immobiliare, nonostante abbia il certificato di abitabilità presenta delle lievi difformità che dovranno essere oggetto di accertamento prima del trasferimento.

Ai fini della conformità catastale dell'immobile di cui sopra, le stesse opere difformi dovranno essere riportate nella planimetria catastale con denuncia di variazione catastale e Docfa.

G) VALORE DI MERCATO

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato è goduta e posseduta, alla sua posizione e grado di commerciabilità ed alla sua destinazione urbanistica di P.R.G.

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'European Valuation Standards (EVS) e fornendo un "Valore di Mercato Prudenziale" (VMP) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla

media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la EVS2003.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: FOLIGNO, Via Marche n. 13.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	82,30	100%	82,30
Terrazze scoperte	8.35	25%	2.09
Autorimessa	14.93	35%	5,22
Superficie commerciale totale, m ²			89,61

Valore € 89,61 x 780 = € 69.895,80

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 70.000,00
(euro settantamila/00)

H) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in un UNICO LOTTO.

I) DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà per 1/1 della ditta Omissis dei seguenti immobili siti in Comune di Foligno (PG), Via Marche n. 13;

- **Appartamento** censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno:

Foglio 118 Part.IIa 653 sub 88 – Cat. A/2 – Classe 4 - Consistenza Vani 4,5 – Rendita

Euro 453,19;

- **Autorimessa** censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno:

Foglio 118 Part.IIa 653 sub 32 – Cat. C/6 – Classe 3 - Consistenza mq 15 – Rendita

Euro 13,17;

L) SPESE:

Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali ad esclusione delle pulizie scale e interne, elettricità delle scale e acqua che ammontano a € 420,00 per l'anno 2024.

L'intestazione catastale al N.C.E.U. è corretta, mentre per l'accertamento di conformità delle opere non correttamente rappresentate e per la denuncia di variazione catastale, occorre una spesa di € 1850,00 oltre CPG e Iva e diritti di segreteria € 50,00 per un totale di € 2419,85

Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montefalco, lì 11.02.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Carlo Stoppaccioli

F.to digitalmente



Allegati:

- 1) N. 1 Visura storica Agenzia delle Entrate Sez. Territorio NCEU intestata correttamente;
- 2) N. 2 Planimetrie al NCEU;
- 3) N. 1 Planimetrie Catastale scala 1:2000 (Vax);
- 4) N. 2 Planimetrie rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100;
- 5) Lettera Inizio Operazioni Peritali;
- 6) Verbale di sopralluogo per inizio operazioni peritali;
- 7) Copia contratto di comodato;
- 8) Copia titoli abilitativi e permesso di abitabilità;
- 9) Documentazione Fotografica operazioni peritali;
- 10) N. 3 Ispezioni Ipotecarie del 11.02.2025.



