

Geom. LUCA CAINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perugia, 25 ottobre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2022 R.G. Es.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UDIENZA 09.11.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deposito telematico del 25.10.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

via mario angeloni n. 27 - 06124 perugia - tel. 075 5052066 - c.f. CNA LCU 63P01 G478N - P.IVA 01504340546

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

Firmato Da: CAINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c5fab7fad0388c63eb6fd819f9b293c

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 24.03.2023, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini, nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016 – esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 148/2022, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Fermo (FM) il 16.01.1942 (all. 1);
- in data 18.04.2023 lo scrivente depositava atto di accettazione incarico, prestava il giuramento di rito e dichiarava di iniziare le operazioni peritali in data 25.05.2023, alle ore 15:30, presso il proprio studio in Perugia, Via Mario Angeloni n. 27 (all. 2);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 13.06.2023, veniva effettuato il primo accesso presso gli immobili pignorati, ubicati in Comune di Nocera Umbra, Via Case, alla presenza del custode giudiziale nominato I.V.G. di Perugia, nella persona del Sig. Mauro Moscati; in detta sede l'immobile pignorato veniva trovato chiuso e nessuno era presente all'interno dello stesso, come emerge dal verbale redatto (all. 3);
- in data 05.08.2023, dopo aver effettuato gli accertamenti urbanistici propedeutici all'espletamento del mandato, veniva depositata istanza di accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra (all. 4) e veniva inviata all'esecutata, tramite raccomandata r.r.,

comunicazione di sopralluogo, fissato per il giorno 28.08.2023 alle ore 10:00 (all. 5);

- in data 28.08.2023, alla presenza del custode giudiziale I.V.G. di Perugia, nella persona del Sig. Mauro Moscatelli e alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] coniuge dell'esecutata e in rappresentanza della stessa, veniva effettuato l'accesso all'interno degli immobili pignorati, come da verbale redatto (all. 6);

- in data 26.09.2023, alla presenza del Sig. [REDACTED] veniva effettuato un ulteriore accesso presso l'immobile ignorato, per completare i rilievi in loco;

- in data 02.10.2023, previa richiesta del 28.09.2023, veniva acquisito presso l'Archivio Notarile il titolo di provenienza ultraventennale;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Luca Caini, completati gli accertamenti urbanistici, catastali ed ipotecari, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti.....	pag. 3
- Lotto n. 1	
Descrizione.....	pag. 5
Gravami.....	pag. 8
Indagini urbanistiche.....	pag. 8
Provenienza.....	pag. 10
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione.....	pag. 10



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 7 e 8) colpisce i diritti **dell'intera piena proprietà** di pertinenza della [REDACTED]

sui seguenti beni immobili:

1. "Abitazione di tipo popolare (Categ. A/4), sita nel Comune di Nocera Umbra (PG), distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n. 111, Particella n. 8, Subalterno 3, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sulle parti comuni;"
2. "Rimessa (Categ. C/6), sita nel Comune di Nocera Umbra (PG), distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n. 111, Particella n. 8, Subalterno 4, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sulle parti comuni;"
3. "Abitazione di tipo ultra popolare (Categ. A/5), sita nel Comune di Nocera Umbra (PG), distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n. 111, Particella n. 7, Subalterno 2, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà sulle parti comuni."

In risposta al quesito, sulla base della certificazione ipocatastale allegata al fascicolo tecnico (all. 18), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati alla Sig.ra [REDACTED], per i **diritti dell'intera piena proprietà, come pignorati**.

Gli immobili oggetto di pignoramento, sopra descritti, sono costituiti da una unità abitativa, disposta su due piani, non ultimata e priva di finiture



interne, da una autorimessa al piano sottostante, nonché da una soffitta, contigua alla stessa unità abitativa, erroneamente destinata in catasto come abitazione ultrapopolare (cat. A/5 di vani 1).



Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **UN UNICO LOTTO**, come di seguito riportato.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della Sig.ra [REDACTED]

In Comune di Nocera Umbra, località Case n. 19 (all. 9, 10 e 11),

porzioni di fabbricato costituite da:

- APPARTAMENTO ai piani primo e secondo, al quale si accede tramite una scalinata pubblica, non ultimato, attualmente allo stato "grezzo", privo di finiture ed impiantistica, composto da due locali al piano primo, per una superficie lorda di circa mq. 40 e utile di circa mq. 35 e da due locali al piano secondo, della superficie lorda di circa mq. 40 e utile di circa mq. 35, non ancora collegati tra loro, in quanto non è stata realizzata la scala interna; lo stato dei lavori, come riscontrato in sede di sopralluogo, può essere stimato in una percentuale pari a circa il 50% (all. 12);
- AUTORIMESSA e FONDO al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 40 e utile di circa mq. 30 (all. 12 e 13);
- SOFFITTA al piano secondo, avente accesso autonomo da una scalinata pubblica, catastalmente ed erroneamente destinata ad abitazione, composta da un locale con ripostiglio, della superficie lorda di circa mq. 23 e utile di circa mq. 18, oltre ad una porzione di soffitta contigua, non praticabile (all. 14);
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni sopra descritte, è stato oggetto di un globale intervento di ripristino/ricostruzione, realizzato a seguito degli

eventi sismici del 1984 e del 1997. Tale intervento, ultimato intorno al 2010, ha interessato le parti strutturali e l'involucro del fabbricato, senza interessare le opere di finitura interna delle singole unità immobiliari.

Detto fabbricato presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura;
- solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, con manto in tegole e coppi;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno (privi di vetri) con persiane in legno;
- portone d'ingresso in legno.

L'unità abitativa, come già detto, è priva di finiture ed impianti.

L'autorimessa e la soffitta presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in monocottura, infissi in legno e sono prive di impianti.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati sopra indicati ed alla documentazione fotografica.

Gli immobili in stima sono ubicati a circa Km. 1 dal centro storico di Nocera Umbra, a circa Km. 1 dallo svincolo della strada statale (SS3), a circa Km. 20 da Foligno e Gualdo Tadino e a circa Km. 53 da Perugia. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

Le porzioni di fabbricato sopra descritte confinano nell'insieme con via pubblica su più lati e con le proprietà Ascani, Mirti, Borzetta, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra, ditta intestata

“Mazzanti Maria Paola nata a Fermo (FM) il 16.01.1942”, foglio **111** particelle **8 sub. 3**, Via Case n. 19, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 82, rendita €. 207,36 (all. 15), **8 sub. 4**, Via Case n. 19, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 24, rendita €. 21,95 (all. 16) e **7 sub. 2**, Via Case n. 19, piano 2, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 1, superficie catastale mq. 54, rendita €. 28,92 (17).

In merito al censimento della particella **8 sub. 3**, si evidenzia che la categoria catastale “**A/4**” è **errata** in quanto l’immobile, nel suo stato attuale, non è ultimato e quindi non è in grado di produrre reddito, pertanto, la **corretta categoria catastale sarebbe “F/3” unità in corso di costruzione, senza rendita.**

In merito al censimento della particella **7 sub. 2**, si evidenzia che la categoria catastale “**A/5**” è **errata** in quanto l’immobile, come emerge anche dalla planimetria catastale agli atti (all. 14), è destinato a soffitta, pertanto la **corretta categoria catastale sarebbe “C/2” magazzino – locale di deposito**, come anche indicato urbanisticamente, nel progetto di ristrutturazione presentato ed autorizzato.

Tali errori/diffomità, non sono pregiudizievoli per l’emissione del decreto di trasferimento, in quanto l’immobile è catastalmente identificabile nella sua consistenza attuale, va comunque evidenziato che **l’aggiudicatario, a sua cura e spesa, dovrà presentare le relative pratiche catastali per la regolarizzazione, con una spesa presunta di circa €. 1.000,00.**

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano



liberi da vincoli locativi.

STATO D'USO

L'unità abitativa oggetto di stima, come sopra evidenziato, è allo "stato grezzo", priva di impianti e finiture. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa, del fondo e della soffitta, può essere considerato "**mediocre**". Si evidenzia inoltre che dette unità immobiliari presentano infiltrazioni di acqua provenienti dalle pareti contro terra ed anche dalla copertura (si veda documentazione fotografica).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato ipotecario ventennale, aggiornato alla data del 13.02.2023, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 18), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 04.01.2023 al n. 182 r.p., a favore di [REDACTED] (creditore precedente - all. 8).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 27.09.2023, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima, non fanno parte di un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra, si riferisce quanto segue:

- la porzione oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e per lo stesso non sono state rinvenute pratiche edilizie, fatta eccezione per le pratiche di **riparazione di**



fabbricati di civile abitazione danneggiati dal sisma, di cui ai seguenti titoli abilitativi:

- 1) permesso di costruire n. **686/1999** del **12.10.2005** (all. 20);
- 2) permesso di costruire n. **22/2006** del **04.04.2007** (all. 21, 22, 23, 24 e 25);

- rispetto agli elaborati progettuali, di cui ai titoli abilitativi sopra indicati, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) modifiche dimensionali riscontrate in sede di sopralluogo, che riguardano anche le altezze interne dei piani, derivanti presumibilmente da errori di rappresentazione grafica e/o di rilievo, trattandosi di intervento di recupero/ricostruzione di fabbricati di remota costruzione;
- 2) mancata chiusura della finestra della soffitta, come riportata nel progetto approvato (all. 22 e 26);
- 3) mancata tamponatura di una apertura di cantiere nella muratura perimetrale al piano secondo, della larghezza di circa cm. 80, da richiudere con la stessa modalità costruttiva, a cura e spese dell'aggiudicatario (all. 22 e 33);

- le difformità sopra indicate potranno essere **regolarizzate dall'aggiudicatario**, con una spesa presunta di **circa €. 4.000,00**, comprese le opere murarie per la tamponatura dell'apertura di cantiere;
- non risulta rilasciato e nemmeno richiesto il certificato di agibilità, in quanto le porzioni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato non ultimato;
- il fabbricato in esame ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "B1", sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del

30.12.1923 e vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame sono pervenuti all'esecuzione mediante atto di compravendita a rogito notaio Monica Giannotti, repertorio n. 5 raccolta n. 3 del 23.06.1994, da potere dei Sigg. [REDACTED] trascritto a Perugia in data 13.07.1994 al n. 9665 r.p. (all. 27 e 28).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, si terrà conto dello stato dei lavori che interessa l'unità abitativa (al grezzo e priva di impianti) ed inoltre dalla valutazione, verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa €.

5.000,00, come evidenziati nei rispettivi capitoli. Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quelli oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
1 - centro (all. 29)	€ 59.900	90	€ 665	€ 798(*)	€ 718
2 - centro (all. 30)	€ 85.000	100	€ 850	€ 850	€ 765
prezzo unitario medio					€ 740
Divergenza massima: 6,00%					
A = prezzo atteso (asking price)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq)					

(*) il prezzo unitario del comparabile 1, viene aumentato del 20%, tenendo conto che detto comparabile è riferito ad un immobile il cui stato viene definito “buono/abitabile” e non ristrutturato come e nella fattispecie.

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - I sem. 2023 - zona B/1 – abitazioni civili: €/mq 500-620 (all. 31)

B.I.U. - II trim. 2023 - semiperiferia - ristrutturato: €/mq 800-1.000 (all. 32)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 750,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 750 - 10% = €/mq 675 che si arrotonda ad **€/mq. 700,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento al grezzo, mq. 80 x 0,50 (stato lavori 50%).....mq.	40,00
- autorimessa e fondo piano terra, mq. 40 x 0,40.....mq.	16,00
- soffitta piano secondo, mq. 23 x 0,30.....mq.	6,90
Sommano (S.c.v.).....mq.	62,90
mq. 62,90 x €/mq. 700,00.....€.	44.030,00
a detrarre oneri per la regolarizzazione (1.000 + 4.000).....€.	5.000,00
<u>residuano</u>	<u>€. 39.030,00</u>

che arrotondato ad €. 39.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).

Geom. LUCA CAINI



La presente relazione si compone di:

- n. 13 pagine dattiloscritte;
- n. 33 allegati;
- n. 38 foto a colori.

Perugia, 25 ottobre 2023



Deferenti ossequi

