

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 35/2023 R.G.E.

G.E. dott. ALBERTO CAPPELLINI

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

Contro:



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma



PREMESSA

Con provvedimento del 11/05/2023 il G.D. dott. Alberto Cappellini nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 in sostituzione del precedente CTU nominato. Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E., veniva disposta ma modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 17/05/2023 accettato dal Tribunale in data 18/05/2023.

Nel dispositivo di incarico originario la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. Sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.);*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp.att. c.c.);*
- 5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

- 7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) *Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accesso alla pubblica via;*
- 9) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 10) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 11) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 12) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 13) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 14) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal*

- certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra il libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è solo pro-quota:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 dal conferimento ratificato dell'incarico (20/07/2023) per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è stata fissata per il 15/02/2024.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Quota di 1/1 in proprietà [REDACTED]

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 [REDACTED]

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

Da quanto sopra, fatte le dovute verifiche, si è appurato che la procedura in oggetto riguarda n. 4 unità immobiliari (due appartamenti e due garage) tutte insistenti nello stesso edificio.

Essendo di appartenenza a due diversi proprietari e, considerando la possibilità di commercializzazione separata dei cespiti appartenenti a ciascun soggetto, si ritiene congruo stimare l'intero compendio pignorato in n. 2 LOTTI e precisamente:

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

PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA':

Come sarà ulteriormente riportato più avanti nel paragrafo dedicato su ciascun lotto, il pignoramento riguarda unicamente l'appartamento ed il garage in proprietà a ciascun soggetto esecutato.

Nell'atto notarile con il quale i proprietari avevano acquisto tali cespiti, era stata trasferita, in pro-quota di 1/3 ciascuno (il restante 1/3 appartiene ad altri soggetti), anche la proprietà delle rate di terreno circostanti l'edificio ove sono poste le unità pignorate.

Si precisa che:

- le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 (nel Comune di Foligno i fogli di mappa al C.T. e al C.U. sono diversi) partt. 456 – 667 – 671 –sono propedeutiche all'accesso carrabile dei garage;
- le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 753 - 755 – 756, sono propedeutiche all'accesso pedonabile dell'edificio oltre che alla scala esterna di collegamento al piano sottostrada;

- le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174, partt. 750 – 752 - 757 sono rate di terreno adibite a giardino che non influiscono sugli accessi dell'edificio;
- La part. 751 è una rata di terreno posta tra la recinzione e la via pubblica che non influisce sugli accessi dell'edificio;
- Per quanto concerne la part. 749 è di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al piano terra (non oggetto di pignoramento);

Stante quanto sopra, si è provveduto ad effettuare le visure catastali delle singole rate da cui è scaturito quanto segue :

- Le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 456 – 667 – 755 – 756 – 757 sono identificate come ENTE URBANO senza intestazione in quanto in partita 1 e senza essere associate all'edificio in oggetto; ad eccezione della particella 456 che risulta graffata al fabbricato.
- Le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 671 –750 – 751 – 752 753 - sono identificate come "ORTO IRRIGUO" intestate come segue:

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

Per una più chiara lettura si riporta la descrizione analitica delle singole particelle:

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	174	456		ENTE URBANO		210		
2)	174	667		ENTE URBANO		45		
3)	174	755		ENTE URBANO		33		
4)	174	756		ENTE URBANO		17		
5)	174	757		ENTE URBANO		25		



Le particelle sono senza intestazione in quanto in partita 1.

A tal proposito si precisa che, ad eccezione della part. 456, le altre particelle risultavano associate ad altro edificio attiguo (part. 164); verificata l'anomalia, il sottoscritto ha effettuato giusta interpellanza presso l'UTE di Perugia che ha attestato l'erroneità di quanto indicato nella visura cancellando dalla visura l'erronea associazione.

Tuttavia le partt. 667 – 755 – 756 e 757 risultano censite al solo C.T. come ENTE URBANO ma non risultano censite al C.E.U.

In conseguenza di ciò, per poterle identificare al C.E.U., dovrebbe essere presentata giusta pratica DOCFA per censire ciascuna particella in categoria F1 (Area Urbana) con l'intestazione derivante dall'atto di provenienza e perciò:

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

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	174	671		ORTO IRRIGUO	1	21	0,54	0,30
2)	174	750		ORTO IRRIGUO	1	45	1,15	0,65
3)	174	751		ORTO IRRIGUO	1	25	0,64	0,36
4)	174	752		ORTO IRRIGUO	1	40	1,02	0,58
5)	174	753		ORTO IRRIGUO	1	5	0,13	0,07

Tutte le particelle (ad eccezione della part. 751) sono così giustamente intestate:

..... 1/3
 1/3

La part. 751 risulta erroneamente ancora intestata a [redacted] (ex proprietario dell'intero edificio) in quanto non è stata perfezionata la voltura a favore dei proprietari delle altre particelle.

- Da quanto sopra appare chiaro che le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 671 - 667 753 - 755 - 756 (come sopra riportato propedeutiche sia all'accesso dei garage che all'accesso dell'edificio nonché della scala esterna di comunicazione con il piano sottostrada), NON sono di fatto oggetto di pignoramento ma sono però indispensabili per la fruibilità sia degli appartamenti che dei garage pignorati che, altrimenti, rimarrebbero interclusi.

Di conseguenza perciò, riguardo all'eventuale trasferimento dei beni, si potranno perseguire due ipotesi:

- 1) dovrà essere costituita SERVITU' PASSIVA sulle particelle 671 - 667 - 753 - 755 - 756 (in proprietà pro-quota agli esecutati come da atto di provenienza) a favore dei soggetti aggiudicatari.
- 2) In alternativa, preventivamente alle operazioni di vendita, dovrebbe essere dapprima perfezionata la pratica catastale DOCFA per l'identificazione delle partt. 667 - 755 e 756 al C.E.U. come sopra indicato e successivamente procedere (se possibile) ad estendere il pignoramento anche alle suddette particelle.

L'estensione del pignoramento, oltre alle particelle sopra citate, dovrebbe (per evitare comunque la costituzione di servitù) ricomprendere anche le partt. 671 e 753 censite al C.T. come ORTO IRRIGUO.

Per quanto concerne le partt. 750 - 751 - 752 e 757 NON influiscono sulla fruibilità ed accessibilità dell'edificio per cui potranno rimanere in proprietà pro-quota degli esecutati con esclusione di fruibilità da parte degli aggiudicatari dei beni pignorati.

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- In data 22/08/2023 il sottoscritto Esperto inviava lettera all'Esecutato mediante raccomandata 1 fissando appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 12/09/2023 alle ore 15,00;
- In data 12/09/2023 previo appuntamento comunicato formalmente con raccomandata 1, aveva luogo il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza degli esecutati; nell'occasione è stata eseguita accurata visita dei cespiti, misurazione completa con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dall'esecutato;
- Veniva richiesto presso l'Archivio Notarile di Perugia, l'atto di acquisto dei beni in oggetto;

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Indagini Edilizie presso il Comune di Foligno per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei bene verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 20/10/2023;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare



l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 07/08/2023 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 06/09/2023;

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati; è stata altresì effettuata giusta Istanza per le precisazioni riguardo le aree esterne.

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

LOTTO N. 2

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

- SINOSSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

LOTTO N. 1

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**.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

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.

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

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

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 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 primo (intermedio) 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 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 sottostrada; 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 sottostrada.

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 sottostrada 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; **tutta l'area esterna NON è oggetto di pignoramento.**

Per quanto concerne le aree esterne si rimanda comunque alle pagine da 6 a 9 (oltre che alle conclusioni) della presente relazione nelle quali sono riportati gli approfondimenti riguardanti la proprietà e fruibilità.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante reticolare in C.A, tamponature esterne del tipo a sandwich 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 ammorramento 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 sottostrada;** 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 boiler 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 ammorbidimento 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 [REDACTED] d'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 finestroni in legno con vetro-semplce 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 sanata 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".

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. 115/2002 (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'infilso.

Ai fini della formulazione del valore di stima NON si decurteranno 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	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 :

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 [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 civile [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 20/10/2023 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]; 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] erroneamente indicato [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]

[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. 1

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto, risulta depositato in data 02/08/2023, **Atto di Intervento** da parte dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione – sede di Perugia per € **152.578,40** a carico di [redacted] sull'intero cespite pignorato.

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

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

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.

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 anche 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 dei 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.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

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 :

- [REDACTED]
- (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 difformità 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.

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

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

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

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 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 sottostrada; 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 sottostrada.

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 sottostrada 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; **tutta l'area esterna NON è oggetto di pignoramento.**

Per quanto concerne le aree esterne si rimanda comunque alle pagine da 6 a 9 (oltre che nelle conclusioni) della presente relazione nelle quali sono riportati gli approfondimenti riguardanti la proprietà e fruibilità.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante reticolare in C.A, tamponature esterne del tipo a sandwich 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 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.

13) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **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

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 ritinteggiamento delle pareti e soffitti; dalla vista esterna, si rilevano screpolature degli intradossi dei terrazzi probabilmente dovuti ad ammorbidimento 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.

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

APPARTAMENTO – sub. 3:

- . **pavimento:** pavimentazione uniforme in gres porcellanato ad eccezione dei bagni; pavimentazione di terrazzi in gres.



- . **infissi:** finestre e finestroni 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 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, considerarsi sanata sulla 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".

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 essere 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. 115/2002 (Decreto aiuti –bis) prevede che la chiusura di verande, logge e balconi, se fatta con vetrate VEPA rientri nella 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 accertare 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 decurteranno 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.

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

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

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 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]**

[REDACTED] acquistava di [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 allegate le planimetrie evidenziate con colore BLEU.

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

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 20/10/2023 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] 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] 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

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto, risulta depositato in data 02/08/2023, **Atto di Intervento** da parte dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione – sede di Perugia per € **16.703,38** a carico di [REDACTED] sull’intero cespite pignorato.

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

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

Totale € 329,00

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

In data 07/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenda 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.

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 anche 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 pubblicitaria 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 dei 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 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)

• SINOSI DELLE VALUTAZIONI

LOTTO N. 1 € 64.000,00

LOTTO N. 2 € 76.000,00

• CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

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

In conclusione, per quanto concerne le aree esterne dell'edificio ove sono poste le unità oggetto di pignoramento, si ribadisce quanto già riportato nelle pagine da 6 a 9 della presente relazione e perciò:

- le rate di terreno identificate al C.T. al Foglio 174 partt. 671 – 667 - 753 - 755 – 756 (propedeutiche sia all'accesso dei garage che all'accesso dell'edificio nonché della scala esterna di comunicazione con il piano sottostrada), NON sono di fatto oggetto di pignoramento ma sono però indispensabili per la fruibilità sia degli appartamenti che dei garage pignorati che, altrimenti, rimarrebbero interclusi.

Di conseguenza perciò, riguardo all'eventuale trasferimento dei beni, si potranno perseguire due ipotesi:

- 1) dovrà essere costituita SERVITU' PASSIVA sulle particelle 671 – 667 - 753 - 755 – 756 (in proprietà pro-quota agli esecutati come da atto di provenienza) a favore dei soggetti aggiudicatari.
- 2) In alternativa, preventivamente alle operazioni di vendita, dovrebbe essere dapprima perfezionata la pratica catastale 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.

L'estensione del pignoramento, oltre alle particelle sopra citate, dovrebbe (per evitare servitù) ricomprendere anche le partt. 671 e 753 censite al C.T. come ORTO IRRIGUO e sempre in pro-quota dei soggetti esecutati.

Si precisa che, nel caso di estensione del pignoramento, NON verrebbero a variare i valori di stima già calcolati che perciò rimarrebbero INVARIATI.

Per quanto concerne le partt. 750 – 751 - 752 e 757 NON influiscono sulla fruibilità ed accessibilità dell'edificio (e perciò delle unità immobiliari pignorate) per cui potranno rimanere in proprietà pro-quota degli esecutati con esclusione di fruibilità per gli aggiudicatari dei beni pignorati.

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 49 pagine interamente editate al computer e parte della 50ª 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

1. Atto di provenienza;
2. Verbale sopralluogo e operazioni peritali;
3. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
4. Accesso atti Comune di Foligno;
5. Concessione Edilizia n. 1024 del 21/11/1980;
6. Concessione Edilizia n. 103 del 15/03/1983;
7. Permesso di Abitabilità e di uso n. 284 del 04/12/1984 prot. 13908/84;
8. Estratto di mappa;
9. Estratti top-geometri;
10. Interrogazione effettuata presso UTE di Perugia;
11. Visure catastali terreni aree esterne;
12. Inquadramento maps;
13. Relazione fotografica generale;

LOTTO N. 1

14. Corrispondenza con Esecutato,
15. Certificati anagrafici;
16. Aggiornamento ipotecario e nota iscrizione;
17. Visure catastali storiche;
18. Planimetrie catastali;
19. Relazione fotografica LOTTO N. 1;



20. Corrispondenza con Esecutato,
21. Certificati anagrafici;
22. Aggiornamento ipotecario;
23. Visure catastali storiche;
24. Planimetrie catastali;
25. Relazione fotografica LOTTO N. 2;

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma

