

Studio Tecnico

CARLO STOPPACCIOLI

Geometra

Via De Cuppis, 4 – 06036 MONTEFALCO (PG)

Tel./Fax: 0742-378837 - Cell: 3496700822

E-Mail: carlostoppaccioli@gmail.com

PEC: carlo.stoppaccioli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nelle Esecuzioni Immobiliari:

- n. 69/2024 R.G. Es. PROMOSSA DA



Contro

ZEQAJ Ilir

oo

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Carlo Stoppaccioli, con studio in MONTEFALCO (PG) – Via De Cuppis, 4 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3277 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto al n. 41 ha ricevuto incarico in data 07.10.2024 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Alberto Cappellini.

In data 26.11.2024 prestava giuramento quale C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe ricevendo il quesito le cui risposte sono puntualmente elencate nella relazione che segue.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 dicembre 2024, come da comunicazione inviata alle parti ed allegata in copia alla presente relazione. Non essendo presente alcun rappresentante della ditta esecutata le operazioni sono state rinviata al

16 marzo 2025 alle ore 9,30 e successivamente al 16.05.2025 alle ore 9,40 data in cui è stato possibile eseguire le operazioni peritali previo intervento delle Forze dell'Ordine, e dell'incaricato dall'I.V.G. per forzare l'apertura della porta di ingresso, rappresentata dal sig. Mirko Moscioni.

Si precisa che nonostante l'Agenzia delle Entrate di Foligno non aveva alcun contratto di



affitto o altro registrato, l'immobile risultava occupato. Solo successivamente è stato possibile accertare, come comunicato dal conduttore che l'immobile era affittato con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Salò. Il sottoscritto, dava inizio alle operazioni peritali alle ore 9,50 presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in Foligno, via Sassovivo n. 29 in presenza dei sig.ri Mirko Moscioni, Maurizio Valeri, Maresciallo Proietti Simone, Carabiniere Cito Simona e Vice Brig. Gattola Gianfranco. I quali hanno permesso le operazioni peritali, ho eseguito il rilievo architettonico dell'immobile e la documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare. Successivamente acquisiva tutta la documentazione tecnica necessaria. Dagli atti di causa il C.T.U. rilevava ed individuava i beni pignorati dalla precedente e dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

RELAZIONE PERITALE

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

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



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1) In Comune di Foligno (PG) Via Sassovivo n. civ. 29:

diritti di piena proprietà per 1/1

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

Foglio 204 Part.IIa 180 sub 1 – Cat. A/4 – Classe 3 - Consistenza Vani 5 – Rendita

Euro 253,06;

B) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare individuata al capitolo "A" **punto 1)** consiste in un alloggio posto al piano terra di un complesso di maggior consistenza il cui edificio si compone di 2 piani fuori terra.

L'ingresso è condominiale e si accede dalla corte attraverso il portone principale nel pianerottolo della scala condominiale e da questo prima porta a sinistra si raggiunge l'alloggio.

Mentre dallo stesso pianerottolo scendendo una rampa di scala si accede al locale ad uso fondo quale accessorio censito con la stessa Unità Immobiliare.

L'U.I.U. è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Metano, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, è dotato di porte finestre e finestre di tipo a due ante in alluminio di colore bianco, con vetro doppio, oscuramento con persiane in legno verniciate di colore marrone; mentre le porte interne sono di tipo tamburato verniciate di colore chiaro, con maniglie economiche, ma ben funzionanti. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad esclusione del soffitto della camera matrimoniale che è tinteggiato di colore azzurro. Il soffitto del soggiorno è ribassato con una veletta in carton-gesso; il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di monocottura o similari fino all'altezza di m 2,00 ed è dotato di finestra parzialmente chiusa con persiana delle stesse dimensioni di quelle delle altre aperture.

Il fabbricato non è dotato di isolamento termico e acustico.



Le pareti esterne sono intonacate di colore giallo.

Sul retro si affaccia un balcone dotato di parapetto in muratura su cui è stata installata una vetrata in alluminio e vetri opachi, al fine di realizzare un piccolo locale adiacente la cucina ad uso veranda.

L'immobile a seguito di ricerca dati catastali e planimetria è risultato che è regolarmente intestato alla ditta esecutata, ma le planimetrie non corrispondono perfettamente allo stato attuale, manca il balcone e/o veranda e il divisorio fra il disimpegno e il soggiorno è stato eliminato.

POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili descritti ai capitoli "A" punto 1) è di proprietà di [REDACTED] ed è utilizzato [REDACTED] quale conduttore, come indicato nel contratto fornito dopo l'accesso forzato nell'alloggio. Il contratto di affitto, non trovato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Foligno, è stato registrato a Salò cod identificativo n. TN520T002755000RI registrato in data 01/12/2020 al n. 2755 serie 3T con scadenza 30/11/2024 è rinnovato per altri 4 anni fino al 30/11/2028 per mancata disdetta.

C) FORMALITA' VINCOLI ONERI

Sulla base delle risultanze dei certificati dell'Agenzia del Territorio fino alla data del 05.01.2026 ed alla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente C.T.U. in data 05.01.2026, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di pignoramento e relativamente alla proprietà oggetto di esecuzione:

1) Trascrizione a FAVORE con atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Frillici di Foligno del 24/11/2006 Rep. 209983, trascritto in data 01.12.2006 al Reg. Gen. N. 40852/24220 l'immobile oggetto di relazione passava alla ditta [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 105.000, rogata dal Notaio Angelo Frillici di Foligno in data 24.11.2006, rep. 209984, iscritta presso



l'agenzia delle Entrate di Perugia- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 01.12.2006 al Reg. Gen. 40853 e Reg. Part. N. 9289 di formalità in favore della Banca per la Casa S.p.a. di Milano con sede in Milano, Via Tortona n. 33 e contro [REDACTED]

3) Trascrizione contro del verbale di Pignoramento emesso dalla UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede a Brescia a favore di ITACA SPV S.r.l. di Conegliano Veneto (TV) Trascritto in data 17/06/2024 al Reg. Gen. n. 17005 Reg. Particolare 12651 e contro [REDACTED]

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

D) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

1) La ditta [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] che ne è rimasta proprietaria fino al 24.11.2006 e ad oggi la ditta è [REDACTED]

F) CONFORMITA' URBANISTICA:

Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile di cui sopra, il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1967 e sullo stesso non sono stati rilasciati titoli edilizi per lavori edili dopo tale data.

L'unità immobiliare, non risulta essere dotata di alcun certificato di abitabilità.

Come risposto dal comune di Foligno a seguito di istanza n. 2081/2025 del 07/07/2025 avente ad oggetto la richiesta della pratica n. 162/1959, riguardante la richiesta del titolo, è stato comunicato che il fascicolo intestato all'Istituto Case Popolari non è reperibile e che comunque si è attivato per approfondire la richiesta che a tutt'oggi non risulta trovato alcun documento.

Ai fini della conformità catastale dell'immobile di cui sopra, le opere difformi dovranno essere



riportate nella planimetria catastale con denuncia di variazione catastale e Docfa.

G) VALORE DI MERCATO

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

Calcolo Valore di Mercato

La stima viene redatta con metodo sintetico, utilizzando la metodologia sintetica dell'*European Valuation Standards (EVS)* e fornendo un "*Valore di Mercato Prudenziale*" (VMP) che non tiene conto di eventuali elementi speculativi ed i cui valori sono derivati dalla media dei valori individuati mediante, l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio ed i valori derivanti da conoscenza personale del mercato immobiliare.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la *EVS2003*.

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

Comune: FOLIGNO, Via Sassovivo n. 29.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	78,75	100%	78,75
Terrazzo chiuso (veranda)	3,56	25%	0.89
Fondo	19.03	35%	6,66
Superficie commerciale totale, m ²			86,30

Valore € 86,30 x 800 = € 69.040,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 69.000,00
(euro sessantanovemila/00)



	H) <u>FORMAZIONE DEI LOTTI</u>	
	Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto	
	debba essere fatta in un UNICO LOTTO.	
	I) <u>DESCRIZIONE DEI LOTTI</u>	
	LOTTO UNICO:	
	Diritti di piena proprietà per 1/1 [REDACTED]	
	dei seguenti immobili siti in Comune di Foligno (PG), Via Sassovivo n. 29;	
	- Appartamento con fondo censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno:	
	Foglio 204 Part.IIa 267 sub 1 – Cat. A/4 – Classe 3 - Consistenza Vani 5 - Rendita	
	Euro 253,06;	
	L) SPESE:	
	Dalle informazioni ricevute non ci sono spese condominiali ad esclusione delle pulizie scale	
	e interne, elettricità delle scale e acqua che ammontano a circa € 200,00 per l'anno 2024	
	come indicato da una condomine.	
	L'intestazione catastale al N.C.E.U. è corretta, mentre per l'accertamento di conformità delle	
	opere non correttamente rappresentate e per la denuncia di variazione catastale, occorre	
	rispettivamente una spesa di € 1850,00 oltre C.P.G. e Iva e diritti di segreteria € 1200,00 di	
	oblazione, € 58,60 di diritti di segreteria e 2 marche da bollo da € 16,00 per un totale di €	
	3660,45; per la denuncia di Variazione catastale occorre € 580,00 oltre C.P.G., Iva e diritti di	
	segreteria € 70,00 per un totale di € 812,98. Complessivamente le spese ammontano a €	
	4473,43.	
	Inoltre per la stipula va redatto l'APE che ammonta a € 180,00 +C.P.G. e Iva totale € 230,58.	
	Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.	
	Letto, confermato e sottoscritto.	
	Montefalco, li 02.01.2026	



[illegible][illegible][illegible][illegible]

- [illegible]

