

# TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

*Relazione Tecnica Peritale*

Rif. numero di ruolo generale 159/2016

██  
contro  
██

\*\*\*\*\*

C.T.U.: Dott. Geom. TRABALZA GIORDANO

C.F.: TRBGDN77S02D653Y

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel./fax 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

\*\*\*\*\*

## 1. PREMESSA

Come da incarico conferitomi, in data 23 febbraio 2017 il sottoscritto dott. TRABALZA GIORDANO, geometra libero professionista, iscritto al numero 4547 dell'Albo Professionale dei geometri della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa alla pratica avente numero di ruolo generale 159/2016 del Tribunale ordinario di Spoleto.

Nei giorni successivi, a seguito del giuramento effettuato presso il Tribunale di Spoleto alla presenza del Giudice Dott. Simone Salcerini, si è provveduto al ritiro del fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da ██████████ e per essa ██████████

In data 24/02/2017 sono iniziate le operazioni peritali.



## 2. PARTI OGGETTO DEL CONTENZIOSO

Attore principale:

- [REDACTED]

Dott. Avv. Gianluca Cesarini legale dell'attore principale;

Convenuto Principale:

- Sig. [REDACTED]

## 3. IL QUESITO

- 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 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 precedente i documenti e gli atti mancanti e 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, obbligazioni 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; superficie commerciale in mq; 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- *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;**
- 9- *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;*

*10-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistica comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

*11-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;*

*12-Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove 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 di Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

*13-Alleghi, 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;*

*14-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);

15- Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16- 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17- Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

18- Se l'immobile è pignorato 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 esso e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli



*eventuali conguagli in denaro;*

- *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;*

*19- 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;*

*20- Nel caso gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

#### **4. SOPRALLUOGHI E RIUNIONI EFFETTUATI CON LE PARTI**

Di seguito sono elencati i sopralluoghi e le riunioni effettuate dal sottoscritto al fine di poter espletare l'incarico professionale:

##### **1. Attività del 13/04/2017**

*Attività principali: richiesta precedenti edilizi ufficio tecnico Comune di Todi, Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio presso l'ufficio servizi demografici del Comune di Todi, verifica presso il bene pignorato per indagini e informazioni preliminari.*

##### **2. Attività del 02/05/2017**

*Attività principali: visione delle pratiche edilizie e rilascio copie dei precedenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Todi. Ritiro Atto presso Notaio Lemmi.*

##### **3. Attività del 08/05/2017**

*Attività principali:*

- *Verifica conformità tecnico – urbanistica tramite rilevazioni metriche e visive in sito;*
- *Verifiche conformità catastali in sito;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Analisi dotazioni impiantistiche.*

##### **4. Attività del 19/05/2017**

*Attività principali: Agenzia delle Entrate per verifica di eventuali contratti di affitto o locazione.*



## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, composto da appartamento e garage, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Todi al foglio 101 particella 405 sub 22 – 35. Alla data odierna **il sub 22 è stato soppresso** a seguito della variazione catastale effettuata del sottoscritto al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi **e ha generato il sub. 41.**

## 6. RISOLUZIONE DEL QUESITO

- 1- Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. **risulta completa.**
- 2- Il C.T.U. ha acquisito le planimetrie catastali dei beni censiti al fg. 101 particella 405 dei sub 35 e 41 (**Allegato A**), la planimetria di progetto in variante con cui è stato realizzato l'immobile (**Allegato B**) e la successiva planimetria di progetto allegata all'autorizzazione edilizia per la chiusura dei terrazzi (**Allegato B1**), nonché copia integrale del titolo di provenienza al debitore (**Allegato C**). Si allegano, inoltre, visure storiche dei beni (**Allegato D**), l'estratto di mappa catastale (**Allegato E**) e l'elaborato planimetrico (**Allegato E1**).
- 3- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni censiti al Fg. 101 Part. 405 sub 35 – 41 del comune di Todi:
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (PIGNORAMENTO) a favore dell' UNICREDIT SPA trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Perugia il 24/08/2016 nn° 14516 reg. part. e 20401 reg. gen., emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 11/07/2016 n. rep. 757;
  - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Perugia il 19/07/2010 ai nn° 4127 reg. part. e 19335 reg. gen. di importo pari a €194.850,00 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING



BANK S.P.A.

L'area ricade all'interno del "Parco Regionale del Fiume Tevere L.R. 9/95".

- 4- Dalle indagini effettuate e da quanto dichiarato dall'amministratore di condominio, il Geom. Gianni Provenzani, non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Di seguito si elencano le spese di natura condominiale insolute gravanti sugli esecutati:

- saldo quota 2013 a conguaglio per € 290,93
- quota anno 2014 per € 724,82
- quota anno 2015 per € 736,86
- quota anno 2016 per € 735,03
- quota I° semestre 2017 per € 330,00

Per un totale di € 2.885,64.

Si allega la relativa dichiarazione dell'Amministratore di condominio **(Allegato F)**.

In riferimento al disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c, le spese relative all'anno in corso ed a quello precedente ammontano a € 1.065,03 (735,03 € per l'anno 2016 e € 330,00 per la quota del primo semestre 2017).

- 5- Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- 6- Si segnala la presenza dell'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Perugia il 19/07/2010 ai nn° 4127 reg. part. e 19335 reg. gen. di importo pari a € 194.850,00 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. precedente all'atto di pignoramento. Non sono presenti formalità, vincoli e oneri successivi all'atto di pignoramento.
- 7- L'edificio oggetto di pignoramento è sito nel comune di Todi (PG), in via del Brogolino n. 24, scala unica, piano seminterrato e quarto, interno nd. La palazzina è adibita interamente a civile abitazione. Il bene in oggetto è





composto da un appartamento mansardato e da un garage. L'appartamento è posto al quarto ed ultimo piano, mentre il garage si trova al piano seminterrato, piano caratterizzato dalla sola presenza di box auto.

L'appartamento è servito da una scala e ascensore condominiali. Il garage è accessibile oltre che dalla scala e dall'ascensore condominiali anche tramite piazzale condominiale esterno. Come riportato nella Concessione Edilizia n. 351 rilasciata dal Comune di Todi e dall'Autorizzazione di Abitabilità l'edificio è stato ultimato nel 1986. La palazzina si presenta in buono stato di conservazione con finiture ed impianti risalenti principalmente all'epoca della costruzione. L'edificio, realizzato con telaio in c.a. e tamponature in laterizio risulta essere finito con intonaco civile e tinteggiatura di colore marrone. L'intero immobile è dotato di tapparelle a protezione degli infissi ad eccezione dell'ultimo piano ove sono presenti alcune persiane. Il tetto è del tipo a capanna e con copertura in coppi in laterizio. I canali di gronda ed i discendenti sono in acciaio inossidabile verniciato di marrone. I parapetti dei terrazzi sono realizzati con ringhiere verniciate in acciaio costituite da barre verticali. Esternamente sono presenti spazi comuni adibiti a corte. Dal piazzale posto a nord si accede al vano scala condominiale e all'ascensore tramite porta in acciaio e vetro. Le scale sono realizzate in marmo con pianerottoli in piastrelle di ceramica. L'accesso carrabile al garage avviene attraverso una corte che fronteggia direttamente via del Brogolino. La porta del garage è in lamiera, di tipo basculante e di colore marrone. L'appartamento in esame risulta essere mansardato, ma perfettamente e comodamente abitabile considerando l'altezza del solaio di copertura. Il portoncino di ingresso dell'appartamento è blindato, con pannello di finitura in legno. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, un tinello, una camera singola, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno e due terrazze coperte e una soffitta non abitabile. Accedendo all'appartamento ci si trova direttamente in uno spazio abbastanza ampio che ospita il



soggiorno. Questo, tramite una porta finestra, è collegato ad un ampio terrazzo che è stato coperto tramite pannelli alveolari in policarbonato e struttura leggera in ferro, autorizzato tramite Autorizzazione Edilizia n. 94/95 dal Comune di Todi. Sul lato opposto la zona soggiorno, troviamo il tinello con cucina e camino, che si affaccia, tramite porta finestra su un'altra ampia terrazza anch'essa trasformata negli anni e coperta con pannelli tramite la medesima autorizzazione edilizia citata sopra (Autorizzazione Edilizia n. 94/95). Da questa si accede ad una ampia soffitta intonacata e tinteggiata, dotata di lucernaio ove è presente il generatore di calore e l'allaccio della lavatrice. La soffitta sviluppa una altezza massima di 1,90 m circa e 0,40 m di minima. Nella zona notte, collegata tramite disimpegno troviamo la camera singola, la camera matrimoniale ed il bagno con sanitari in ceramica. L'intero appartamento è completo di finiture ed impianti d ancora funzionanti ma di vecchia fattura. La pavimentazione è in gres porcellanato, fatta eccezione per la camera matrimoniale dove è stato installato il parquet. I battiscopa sono in legno. L'appartamento risulta interamente intonacato e tinteggiato a tempera. Le porte interne sono in legno tamburate di color marrone. Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di doppio vetro, alcuni protetti da persiane in alluminio, altri da tapparelle avvolgibili. Il garage, posto al piano seminterrato, è caratterizzato da una porta carrabile che collega direttamente con la corte esterna e da una porta pedonale sempre in lamiera che affaccia su uno spazio interno condiviso tramite il quale si accede al vano scale/ascensore che permette il collegamento verticale tra i vari piani. Il garage risulta pavimentato, completo di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico di base e allaccio idrico. L'unità immobiliare come sopra descritta sviluppa una superficie commerciale di 96,56 mq. Tale superficie è stata calcolata con riferimento alle linee guida del "Borsino Immobiliare". Le superfici sono state calcolate sulla base delle superfici utili calpestabili riportate nel titolo



abilitativo comunale maggiorate per la parte abitativa mansardata e per i locali accessori in prima approssimazione del 10% al fine di determinare l'incidenza delle murature interne, perimetrali e condominiali. Per il conteggio della superficie sono stati applicati coefficienti di riduzione utili per ragguagliare e uniformare le varie destinazioni d'uso dei locali come riportato dalla tabella seguente:

<b>Superficie Commerciale</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Totale (mq)</b>
Appartamento	75,64	75%	56,73
Soffitta	7,52	20%	1,50
Verande	51,80	60%	31,08
Garage	14,50	50%	7,25
<b>TOTALE:</b>			<b>96,56</b>

Nel calcolo della superficie commerciale l'appartamento è stato classificato come mansarda e conseguentemente è stato applicato un coefficiente d'incidenza del 75%. Per il locale soffitta è stata presa in esame la sola porzione di superficie avente altezza minima pari a 1,50 m. L'appartamento ha un'altezza utile interna minima di 2,00 m circa e massima 3,80 m circa. Il terrazzo chiuso a nord-est ha una altezza interna minima di 2,25 m circa e massima di 2,55 m circa mentre il terrazzo posto a sud-ovest ha una altezza interna minima di 2,15 m circa e massima di 2,45 m circa. Il garage ha una altezza interna pari a 2,50 m.

L'esposizione dell'appartamento è nord – ovest.

L'appartamento risulta abitabile seppur dotato di finiture e impianti datati, risalenti al periodo di costruzione dell'immobile. Si allega la documentazione fotografica (**Allegato G**).

Dati catastali:



Dati della richiesta		Comune di TODI ( Codice: L188) Provincia di PERUGIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 101 Particella: 405 Sub.: 41										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 101	Particella 405	Sub 41	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale Totale: 142 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 142 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 581,01	AMPLIAMENTO del 25/05/2017 protocollo n. PG0059860 in atti dal 26/05/2017 AMPLIAMENTO (n. 9257.1/2017)
Indirizzo		VIA DEL BROGLINO n. 24 piano: 4.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con EMINAJ BRONILDA			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ABDULLAHI XHEVDET			

Dati della richiesta		Comune di TODI ( Codice: L188) Provincia di PERUGIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 101 Particella: 405 Sub.: 35										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 101	Particella 405	Sub 35	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 4	Consistenza 13 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale Totale: 15 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 20,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		VIA DEL BROGLINO SNC piano: S1.										
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con EMINAJ BRONILDA			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ABDULLAHI XHEVDET			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/07/2010 Repertorio n.: 1358 Rogante: CLERICO SALVATORE Sede: TODI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11800.1/2010)										

I millesimi, come da documentazione fornita dall'amministratore di condominio, sono per la tabella A (spese generali) pari a 81,42, per la tabella B (scale e ascensore) pari a 156,80 e per la tabella A1 (spese generali ma di utilizzazione separata) pari a 81,42. **(Allegato H).**

- 8- Si certifica la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si evidenzia che il sub 22 riportato nell'atto di pignoramento è stato soppresso dal sottoscritto e ha generato il sub 41 causa variazione della planimetria catastale.
- 9- La planimetria catastale dell' appartamento censito al fg. 101 part. 405 sub 22 del comune di Todi non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non è stata effettuato l'aggiornamento catastale a seguito degli interventi relativi la copertura delle terrazze tramite struttura leggera in ferro e pannelli, autorizzati con Autorizzazione Edilizia n. 94/95. Per tale motivo si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa con cui è stato soppresso il sub. 22 generando il sub. 41. La planimetria di cui al fg. 101 part. 405 sub 35 relativa al garage risulta





le utenze staccate. Dall'indagine effettuata presso gli uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Perugia non risultano essere presenti contratti di locazione/affitto sull'immobile in esame.

13-Gli esecutati si sono coniugati all'estero, perciò non è possibile recuperare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in quanto l'atto di matrimonio non è trascritto nei registri dello stato civile. Il Servizio Demografico ha rilasciato il certificato anagrafico dove è possibile riscontrare la data, il luogo del matrimonio ed i nomi dei coniugi (**Allegato R**).

14-L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15- Alle data di sopralluogo tutte le utenze risultavano interrotte.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'immobile e conseguentemente è stato realizzato precedentemente al 1990, prima della entrata in vigore della legge 46/90. L'impianto elettrico è in tubazione sottotraccia, di tipo monofase e a destinazione d'uso domestico. All'interno dell'unità immobiliare abitativa sono presenti interruttori di comando dei punti luce, prese elettriche, prese TV, prese per la linea telefonica, videocitofono. Il garage è dotato di impiantistica di base. L'impianto è realizzato con frutti di tipo modulare marca TICINO. I conduttori elettrici sono di tipo flessibile con sezione minima di 1,5 mmq in rame. Sono presenti circuiti separati per illuminazione e forza motrice, attestati al quadro generale di appartamento così come evidenziato dalla foto n. 21 della documentazione fotografica (allegato G). Il tutto risulta essere protetto da relais differenziale così come previsto anche dalle vigenti normative. Considerando quanto descritto, dall'analisi visiva effettuata, non risultano evidenti interventi di manomissione per cui si ritiene che l'impianto è conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza. Tuttavia, poiché l'impianto elettrico risulta essere stato realizzato prima del 1990 e non



corredato da certificato di conformità si rende necessario l'intervento di un tecnico abilitato per la stesura della dichiarazione di rispondenza secondo l'attuale Legge n. 37/08.

Per quanto riguarda l'impianto termico si premette che quanto sarà descritto è stato rilevato in funzione di una sola analisi visiva. L'impianto è costituito da un generatore termico alimentato a gas metano della potenza di 25,8 KW, come si evince dal libretto di impianto (Foto n.26 allegata alla documentazione fotografica allegato G). La distribuzione termica è affidata ad una magliatura di tubi in rame attestati ad un collettore di distribuzione al quale sono collegati elementi radianti a parete in alluminio correttamente corredati di valvola di arresto sia in mandata che in ritorno. La temperatura degli ambienti è regolata da un termostato posto nel vano soggiorno. In funzione di quanto rilevato visivamente ed in relazione al libretto di impianto, correttamente tenuto fino all'anno 2011, si può asserire che l'impianto è rispondente alle vigenti normative. Tuttavia, poiché l'impianto risulta essere stato realizzato prima del 1990 e non corredato da certificato di conformità si rende necessario l'intervento di un tecnico abilitato per la stesura della dichiarazione di rispondenza secondo l'attuale Legge n. 37/08.

Per quanto riguarda l'adduzione del gas, si relaziona quanto di seguito. Da quanto si è potuto accertare solo ed esclusivamente da un'analisi visiva si può dire che le tubazioni sono originariamente costruite sotto traccia, presumibilmente con tubo metallico. Il contatore del gas, come si evince dalla foto n. 19 (allegata alla documentazione fotografica allegato G), è posizionato su proprietà privata all'interno dell'appartamento (terrazza chiusa), in un luogo non areato e non conforme alle attuali norme. La tubazione metallica di proprietà del distributore (pubblica) percorre verticalmente una vecchia canna fumaria per poi uscire, in prossimità del contatore, attraversando un muro. Non si è in grado, pertanto, di giudicare quanto sia corretta l'esecuzione ed il posizionamento di tale tubazione, ma



si può asserire che questa non è stata realizzata alla regola dell'arte, certi che si stia giudicando l'opera di un ente pubblico. Per ciò che attiene la parte di tubazione privata, essendo questa completamente incassata e non incamiciata, si rende necessaria la sostituzione della stessa con una nuova tubazione in rame o similare, attestata da valvole comandate da sensori gas come indicato nella planimetria (**Allegato S**).

Si può asserire che l'impianto privato non rispetta le normative vigenti ed i costi per l'adeguamento, in base all'esperienza professionale maturata nel settore ammontano a 1.500,00 € a corpo. Tale importo comprende il costo dei materiali (n. 2 valvole, n. 2 saracinesche, tubi di rame, staffatura), la manodopera (due operai per due giorni lavorativi), l'utile d'impresa e le spese generali. Per quanto attiene, la tubazione pubblica ed in funzione di quanto descritto sopra, dovrà essere l'ente distributore a certificare, se mai lo fosse, la conformità dello stesso.

Per quanto riguarda l'impianto idrico, dall'esame visivo questo sembra conforme alle vigenti normative, tuttavia non essendo più presente la fornitura dell'acqua non è stato possibile verificare eventuali anomalie.

16- Vista la preferenza espressa nel rispettare la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato, non si procede alla suddivisione dello stesso in appartamento e garage. Tale divisione del lotto renderebbe a giudizio del sottoscritto più difficoltosa la vendita del bene pignorato.

VALORE VENALE DEL BENE PIGNORATO: Prima di procedere alla valutazione è necessario precisare il quesito estimativo da risolvere e la peculiarità che il perito si trova ad affrontare nel caso specifico. Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione, pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un





mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: " .... *beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simili*". Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia spesso la trasparenza dei prezzi non esiste, in quanto è consuetudine di dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione. Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili per destinazione e nelle condizioni ordinarie è il seguente:

800,00 €/mq

Tale valore è stato determinato considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile, abitabile ma datato e di vecchia fattura sia nelle finiture che



negli impianti. Ha ulteriormente influito nella valutazione del valore l'incidenza della superficie commerciale delle verande rispetto al grado di qualità costruttiva, alle elevate dispersioni termiche e alla dotazione impiantistica delle stesse.

Si passa ora alla valutazione del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta dal prodotto tra il prezzo a mq e la superficie commerciale complessiva ragguagliata in base ai coefficienti d'incidenza per le varie destinazioni d'uso:

$$\text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 96,56 = 77.248,00 \text{ €}$$

All'importo sopra determinato si detrae il costo di 1.500,00 € per il ripristino della conformità dell'impianto a gas e di € 1.065,03 corrispondenti agli oneri condominiali insoluti dell'ultimo biennio.

$$77.248,00 \text{ €} - (1.500,00 \text{ €} + 1.065,03) = 74.682,97 \text{ €}$$

Il valore di mercato complessivo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituito da appartamento e garage, risulta essere pari a 74.682,97 €.

Lo stesso si arrotonda a 75.000,00 € (dicasi settantacinquemila/00 euro).

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per l'unità immobiliare in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.



VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA: In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in 62.000,00 € (sessantaduemila/00 euro). Dalle indagini effettuate non sono presenti contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura di pignoramento.

17-L'immobile non risulta essere pignorato pro-quota.

18-Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene e conseguentemente non è relativo né alla nuda proprietà né al diritto di usufrutto.

19-Il bene pignorato non risulta essere abusivo.

Tanto era dovuto in ossequio dell'incarico conferitomi.

Foligno, lì 29 maggio 2017

Il CTU

Dott. Geom. Trabalza Giordano



Elenco allegati:

- Allegato A: planimetrie catastali Fg. 101 Part. 405 Sub 35 – 41
- Allegato B: planimetria di progetto
- Allegato C: atto di provenienza
- Allegato D: visure storiche Fg. 101 Part. 405 Sub 35 – 41
- Allegato E: estratto di mappa catastale
- Allegato E1: elaborato planimetrico
- Allegato F: oneri condominiali insoluti
- Allegato G: documentazione fotografica
- Allegato H: tabella millesimali
- Allegato I: P.R.G. zonizzazione e legenda
- Allegato L: P.R.G. vincoli e legenda
- Allegato M: Concessione 351/1984
- Allegato N: Variante 128/1985
- Allegato O: Variante 117/1986
- Allegato P: Autorizzazione edilizia 331/1995
- Allegato Q: Abitabilità
- Allegato R: certificato anagrafico
- Allegato S: Planimetria impianti

