

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ill.mo Dr. Simone SALCERINI

RELAZIONE PERITALE

Esecuzione immobiliare n°31/2012

promossa da:

➤ **BONIFAZI ROBERTO** parte attrice principale

Difesa dell'Avv. Francesco Paolo Conti

contro

➤ [REDACTED] parte convenuta principale

Difesa dell'Avv. Antonio Francesconi

Gualdo Cattaneo, 15/09/2016



RELAZIONE PERITALE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Spoleto, Dr. SIMONE SALCERINI, nominava il 11 febbraio 2016 C.T.U. il geom. Cutini Ilario nell'Esecuzione Immobiliare numero di ruolo generale 31/2012.

Davanti all'Illmo Giudice Dr. Simone Salcerini, il nominato C.T.U. prestava il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità" e dopo aver esposto le generalità dichiarava di accettare l'incarico.

IL GIUDICE

Fissava l'udienza per il giorno 10 novembre 2016 e poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

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 precedente 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, 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, previa 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 in 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 urbanistico 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 urbanistica-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 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;

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 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;

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 essi 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 di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

* * * * *

ATTIVITÀ DEL C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. geom. Ilario Cutini, in adempimento all'incarico ricevuto, analizzava presso il proprio studio, situato in Gualdo Cattaneo (PG) via del Voltone, quanto indicato nel fascicolo di causa.

Dalle prime verifiche svolte è emerso che il sig. [REDACTED] deceduto a Foligno in data 29 aprile 2015, negli ultimi anni della sua vita ha lasciato più testamenti olografi, come successivamente esplicitati, elencati in ordine cronologico dal più recente al più vecchio:

- In data **8 marzo 2015** il sig. [REDACTED] non avendo eredi legittimi, nomina eredi di tutti i suoi beni le due nipoti sig.re [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuna, che accettano l'eredità con il beneficio dell'inventario, testamento olografo pubblicato con atto Rogito del Notaio Fabi Antonio in data 25/08/2015 numero di repertorio 87344/33293; (*Allegato n.6*)
- in data **2 ottobre 2014** il sig. [REDACTED] attraverso testamento olografo nomina erede dell'appartamento il sig. [REDACTED] da quest'ultimo abitato (foglio n.21 particella 205 ex sub 1, ora sub 7 part.1332), per il molto aiuto ricevuto



dallo stesso [REDACTED] attraverso testamento olografo pubblicato con atto Rogito del Notaio Leonardo Lupidi, con studio in Foligno, in data 01/06/2015 registrato a Perugia il 04/06/2015 al n.10694 serie 1T; (*Allegato n.7*)

Inoltre il sig. [REDACTED] in data 13/02/2015 assume le funzioni di amministratore di sostegno del sig. [REDACTED] nominato dal Tribunale di Spoleto – Giudice Ceccucci – Rg.1255/2014. (*Allegato n.12*)

- in data 2 febbraio 2005 il [REDACTED] nominava come erede del suo intero patrimonio il nipote sig. [REDACTED] [REDACTED] attraverso testamento olografo pubblicato con atto Rogito del Notaio Maria Luigia Fino in data 02/07/2015, registrato a Perugia il 16/07/2015 al n.13954 Serie 1T. (*Allegato n.8*)

Pertanto alla luce di ciò, si è ritenuto necessario convocare, con raccomandata AR, tutte le parti (prendendo in esame ogni eventuale erede, come se non ci fossero testamenti). Dopo un' accurata ricerca per l'identificazione di tutti gli eventuali eredi e delle loro residenze, attraverso l'uffici anagrafici dei vari Comuni di Trevi, Campello sul Clitunno, Foligno, Acquasparta, Valfabbrica e Fiumicino, si è proceduto alla convocazione per il giorno 07 giugno 2016 alle ore 10:00, presso l'immobile situato nel Comune di Trevi in via Collecchio per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito una ricognizione dell'area ha constatato che c'erano degli occupanti nell'immobile, e che pertanto era necessario approfondire i titoli degli stessi, quindi rinviava a data da destinarsi un nuovo sopralluogo.

Pertanto effettuate le opportune verifiche è emerso che il sig. [REDACTED] occupa l'unità immobiliare individuata al sub 7 part.1332 (ex sub 1 part.205) ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] occupa le unità immobiliari individuate ai sub 9-10 part.1332 (ex sub 2 part. 205) foglio n.21.



Invece per quanto riguarda la cappella privata sconsacrata (dopo gli eventi sismici del 1997) individuata al foglio n.21 particella 1332 sub 12 (ex sub 4 part. 205), viene utilizzata dal sig. [REDACTED]

Per cui alla luce di quanto sopra esposto è stato necessario indire una nuova convocazione per il giorno 05 luglio 2016 alle ore 10:00, nel quale si sono effettuate le misurazioni necessarie, sia esterne che interne, e una serie di fotografie con apparecchiatura digitale riservandosi di effettuare un eventuale ulteriore sopralluogo previa comunicazione alle parti.

Per il giorno 23 agosto 2016 ore 10:00 veniva fissato un ulteriore incontro presso i luoghi di causa, dove si è proceduto ad effettuare ulteriori misurazioni esterne dell'edificio e quanto necessario per la redazione del Tipo Mappale, al fine dell'inserimento di alcune porzioni di edificio non censite al Catasto.

Dunque si è provveduto all'aggiornamento della mappa catastale con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali. (*Allegato n.3*)

* * * * *

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, il sottoscritto C.T.U. ritiene di essere in grado di relazionare all'Ill.mo Giudice i risultati delle indagini compiute nella successiva

RELAZIONE PERITALE.

* * * * *

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

“La completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.”

Raccolta tutta la documentazione presso il Tribunale di Spoleto, accertato nell'atto di pignoramento l'identificazione catastale dell'immobile, effettuate le necessarie verifiche



alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Spoleto e all' Ufficio Territoriale si è verificata la completezza e l' idoneità della documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2 punto 1) e 2)

“Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato”

Per quanto riguarda le planimetrie catastali si è provveduto alla loro acquisizione attraverso la richiesta presso l' Ufficio Territoriale della Provincia di Perugia. *(Allegato n.2)*

Per quanto riguarda la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato si è inoltrata richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Trevi che ha provveduto a rilasciare copia semplice di tutte le Concessioni a favore del sig. [REDACTED]

- Concessione Contributiva e autorizzazione all'inizio lavori provvedimento n.14/23/1185 del 24/01/2000 con relativo elaborato grafico (Intervento di ricostruzione o riparazione con miglioramento sismico per edifici danneggiati dal sisma del 1997 e succ.) *(Allegato n.4)*

- Concessione Edilizia n.1089 Pratica edilizia n.204/84 del 1985 con relativo elaborato grafico.

Per quanto riguarda il titolo di provenienza dell'immobile al sig. [REDACTED] se ne è estratta copia attraverso una ricerca alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Spoleto. *(Allegato n.5)*

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

“Iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene”

Per il seguente immobile risulta :



-
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2005 – Registro Particolare 3766 Registro Generale 6465 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/8 del 19/11/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2007 – Registro Particolare 398 Registro Generale 1740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 25/7 del 26/01/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2012 – Registro Particolare 1187 Registro Generale 1450 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 23/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/2015 – Registro Particolare 2607 Registro Generale 3249 Pubblico Ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 87344/33293 del 25/08/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

“Vincoli o oneri di natura condominiale”

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, nonché spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

“Diritti demaniali, usi civici”

Non sono presenti nè diritti demaniali né usi civici gravanti sugli immobili.



RISPOSTA AL QUESITO n. 6

“Costi cancellazione formalità, vincoli e oneri non opponibili all’acquirente”

Di seguito i costi necessari alla cancellazione:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2005 – Registro Particolare 3766 Registro Generale 6465 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/8 del 19/11/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI → **costo necessario per cancellazione € 294,00**
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2007 – Registro Particolare 398 Registro Generale 1740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 25/7 del 26/01/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI → **costo necessario per cancellazione € 294,00**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2012 – Registro Particolare 1187 Registro Generale 1450 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 23/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI → **costo necessario per cancellazione € 294,00**

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

“Descrizione analitica del bene”

L’immobile è situato nel Comune di Trevi in via Collecchio, è composto da più unità immobiliari, si articola in due piani con altezza interna variabile.

Considerando la molteplicità delle unità immobiliari si è provveduto a formare più lotti seguendo un criterio di utilizzo dei beni:



LOTTO 1

Il primo lotto è composto dall'unità immobiliare censita al foglio n.21 particella n.1332 SUB 7 (ex sub 1 particella n.205) composta al piano terra da un locale adibito a cantina e dall'abitazione al piano primo, composta da quattro camere, una cucina e un bagno, accessibile tramite una scala esterna esclusiva su corte comune a tutto l'edificio.

La porzione di edificio in esame è costituita da una struttura portante in muratura con solai in travi di ferro e volticine e copertura in legno.

Le pareti esterne sono intonacate, il manto di copertura è costituito da coppi con gronda in zampini di legno e pianelle con canali e pluviali in rame.

Gli infissi sono in legno, gli intonaci presentano finitura civile e tinteggiatura esterna sui colori delle terre.

La porzione come il resto dell'edificio è stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997 e si presenta in un buono stato di conservazione.

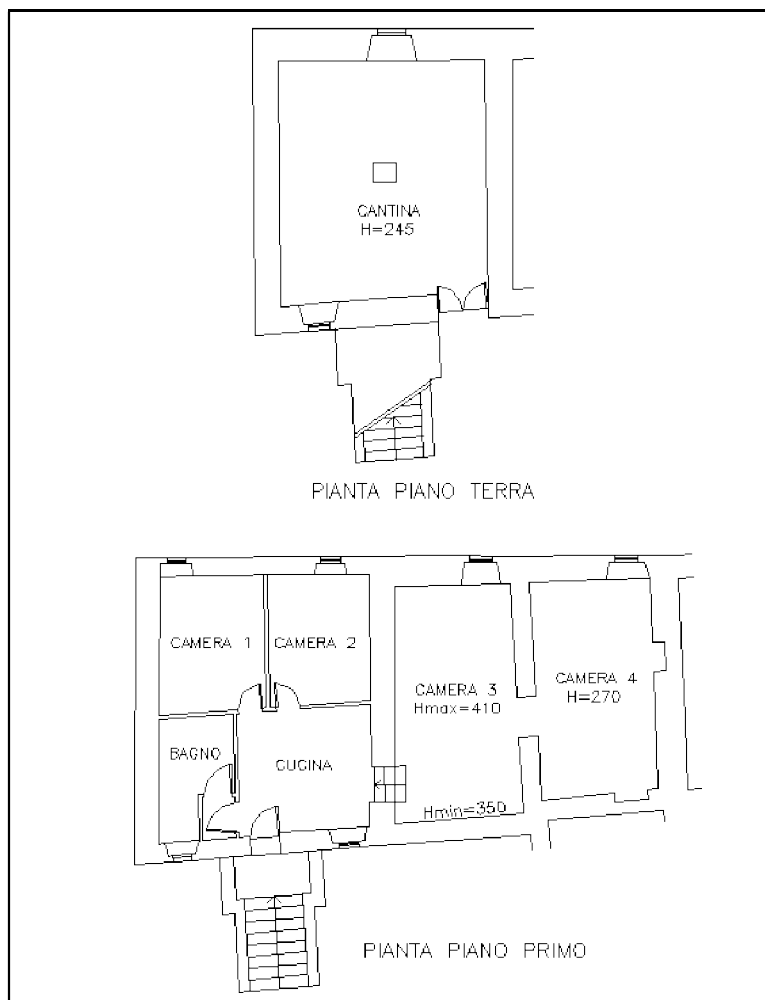
Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (S_c) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

- A) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- B) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- C) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;

a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. *(Allegato n.9)*





NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
PIANO PRIMO					
Cucina	13.10	1.00	13.10	Buone	Ovest
Bagno	7.20	1.00	7.20	Buone	Nord-Ovest
Camera 1	11.30	1.00	11.30	Buone	Nord-est
Camera 2	10.45	1.00	10.45	Buone	Est
Camera 3	22.60	1.00	22.60	Buone	Est
Camera 4	20.25	1.00	20.25	Buone	Est
Scala esterna	6.80	0.25	1.70	Buone	Ovest
PIANO TERRA					
Cantina	38.80	0.25	9.70	Buone	Est- Ovest
Superfici pareti interne e perimetrali - SU					
	31.00	1.00	31.00		



Superfici pareti interne e perimetrali – SNR	13.00	0.25	3.25		
Superficie residua destinata a corte	1300 : 6 = 216.66	0.10	21.67		
Superficie convenzionale totale (Sc)			152.22		

LOTTO 2

Il secondo lotto è composto da due unità immobiliare censite al foglio n.21 particella n.1332 SUB 9 e 10 (ex sub 2/parte particella n.205) articolato al piano primo da due abitazioni, composte ognuna da cucina, bagno, camere e disimpegno, accessibili tramite una scala esterna esclusiva alle due unità immobiliari su corte comune a tutto l'edificio.

Le porzioni di edificio in esame sono costituite da una struttura portante in muratura con solai parte in ferro e parte in legno con copertura in legno.

Le pareti esterne sono intonacate, il manto di copertura è costituito da coppi con gronda in zampini di legno e pannelle con canali e pluviali in rame.

Gli infissi sono in legno, gli intonaci presentano finitura civile e tinteggiatura esterna sui colori delle terre.

La porzione come il resto dell'edificio è stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997 e si presenta in un buono stato di conservazione.

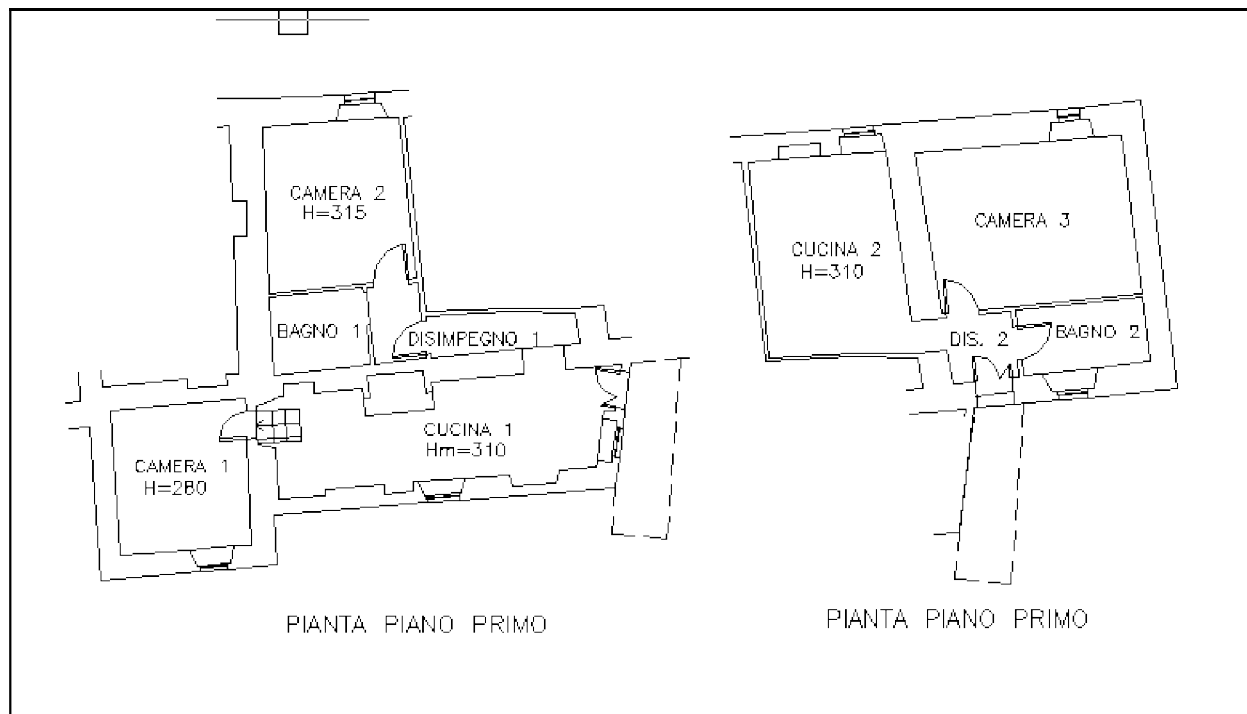
Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (Sc) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

- D) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- E) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- F) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;



a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. *(Allegato n.9)*



NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. Conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
PIANO PRIMO					
Cucina 1	18.50	1.00	18.50	Buone	Sud-Ovest
Bagno 1	4.30	1.00	4.30	Buone	
Disimpegno 1	5.50	1.00	5.50	Buone	
Camera 1	11.30	1.00	11.30	Buone	Ovest
Camera 2	13.50	1.00	13.50	Buone	Est
Cucina 2	16.40	1.00	16.40	Buone	Est
Bagno 2	4.80	1.00	4.80	Buone	Ovest
Camera 3	19.05	1.00	19.05	Buone	Est
Disimpegno 2	2.60	1.00	2.60	Buone	Ovest
Scala esterna	4.60	0.25	1.15	Buone	Sud-Ovest
Superfici pareti interne e perimetrali - SU	38.05	1.00	38.05		
Superficie residua	1300 : 6 =	0.10	21.67		



destinata a corte	216.66			
Superficie convenzionale totale (Sc)	156.82			

LOTTO 3

Il terzo lotto è composto dall'unità immobiliare censita al foglio n.21 particella n.1332 SUB 8 (ex sub 2/parte particella n.205) composta al piano terra da tre locali adibiti a cantina, disimpegno, ripostiglio e forno, accessibile tramite corte comune a tutto l'edificio.

La porzione di edificio in esame è costituita da una struttura portante in muratura con solai in legno, con pareti esterne intonacate e tinteggiate sui colori delle terre, con infissi in legno.

La porzione come il resto dell'edificio è stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997 e si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (Sc) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

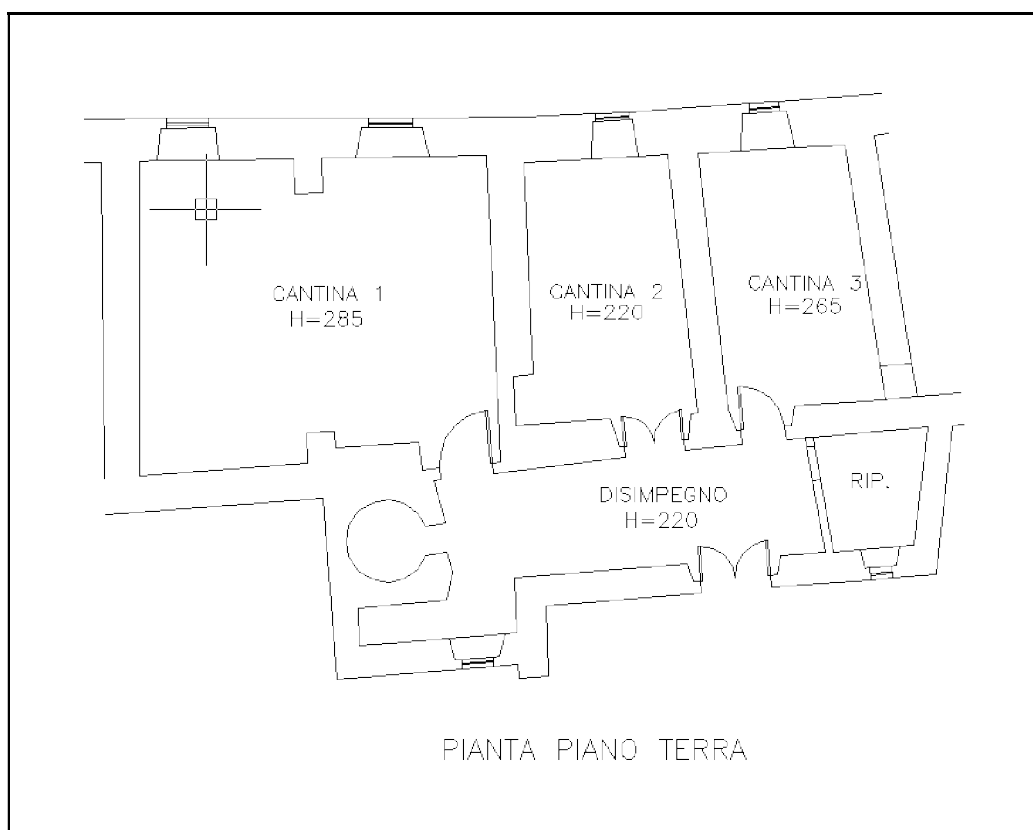
G) Intera superficie dell'unità immobiliare;

H) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, altri accessori simili;

I) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;

a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. **(Allegato n.9)**





NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
PIANO TERRA					
Cantina 1	43.65	1.00	43.65	Sufficiente	Est
Cantina 2	16.90	1.00	16.90	Sufficiente	Est
Cantina 3	16.70	1.00	16.70	Sufficiente	Est
Disimpegnio	20.25	1.00	20.25	Sufficiente	Ovest
Ripostiglio	4.85	1.00	4.85	Sufficiente	Ovest
Superfici pareti interne e perimetrali - SNR	46.75	1.00	46.75		
Superficie residua destinata a corte	$1300 : 6 = 216.66$	0.10	21.67		
Superficie convenzionale totale (Sc)			170.77		



LOTTO 4

Il quarto lotto è composto dall'unità immobiliare censita al foglio n.21 particella n.1332 SUB 11 (ex sub 3 particella n.205) composta al piano terra da locali adibiti a ripostiglio, stalla, cisterna e rimessa, accessibile tramite corte comune a tutto l'edificio.

La porzione di edificio in esame è costituita da una struttura portante in muratura con solai in ferro, volticine e copertura in legno, con pareti esterne intonacate e tinteggiate sui colori delle terre, con infissi in legno.

La porzione come il resto dell'edificio è stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997 e si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

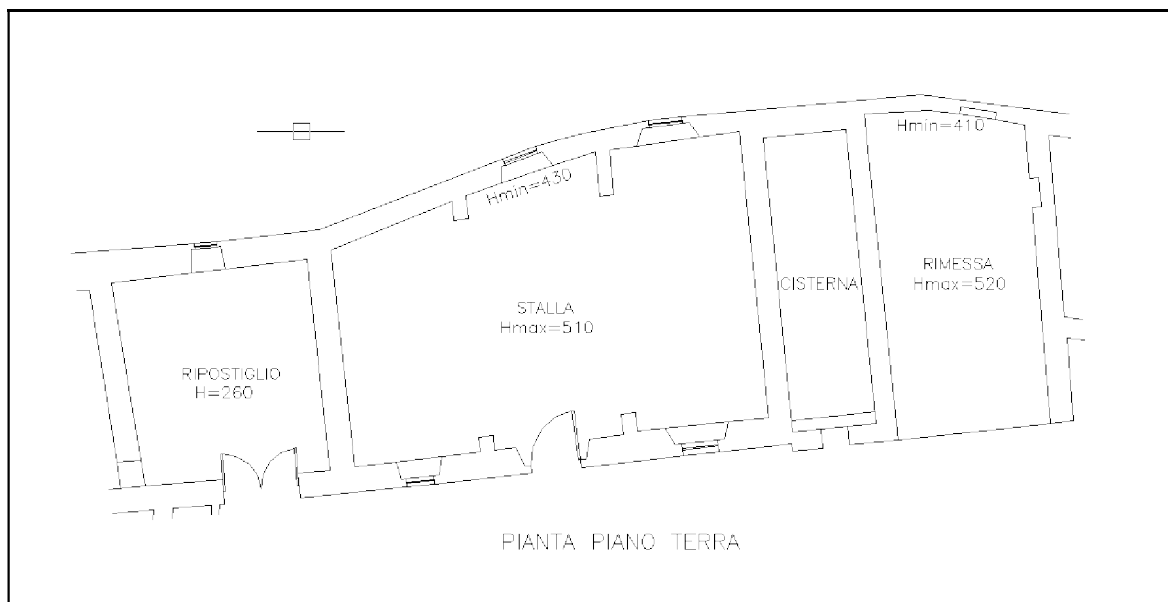
Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (Sc) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

- J) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- K) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, altri accessori simili;
- L) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;

a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. **(Allegato n.9)**





NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
PIANO TERRA					
Ripostiglio	27.85	1.00	27.85	Sufficiente	Est-Ovest
Stalla	75.90	1.00	75.90	Sufficiente	Est-Ovest
Cisterna	17.20	0.25	4.30	Sufficiente	Ovest
Rimessa	34.65	1.00	34.65	Sufficiente	Ovest
Superfici pareti interne e perimetrali - SNR	34.00	1.00	34.00		
Superfici pareti interne e perimetrali - SNR accessori	7.20	0.25	1.80		
Superficie residua destinata a corte	$1300 : 6 = 216.66$	0.10	21.67		
Superficie convenzionale totale (Sc)			200.17		



LOTTO 5

Il quinto lotto è composto dall'unità immobiliare censita al foglio n.21 particella n.1332 SUB 12 (ex sub 4 particella n.205) composta al piano terra da un locale adibito a cappella privata e ripostiglio accessibile dalla Strada di S. Onofrio.

La porzione di edificio in esame è costituita da una struttura portante in muratura con solai di copertura in legno, con pareti esterne intonacate, con tinteggiatura di color verde acqua e infissi in legno.

La porzione come il resto dell'edificio è stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997 e si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

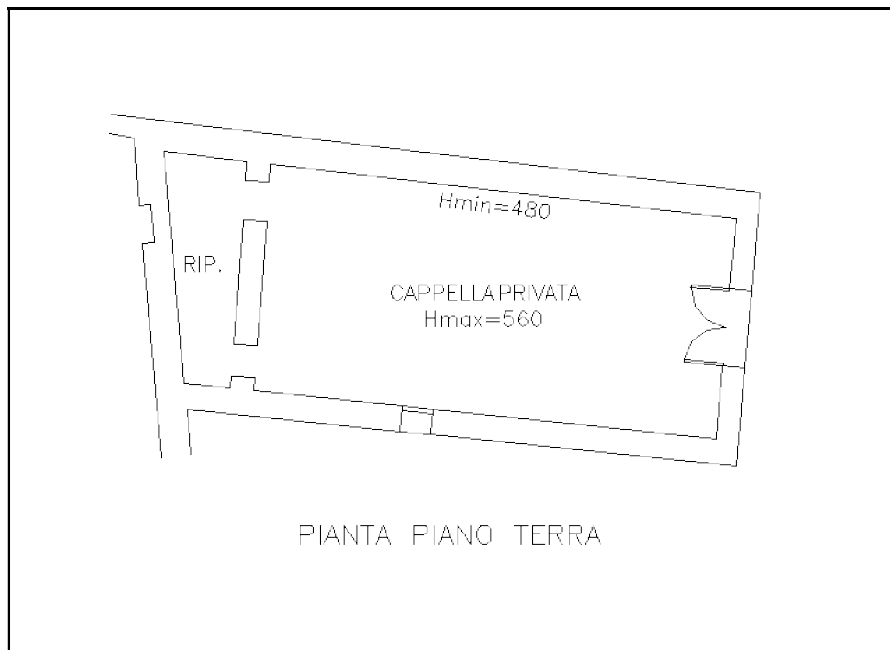
Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (Sc) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

- M) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- N) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, altri accessori simili;
- O) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;

a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. **(Allegato n.9)**





NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
PIANO TERRA					
Cappella privata	44.90	1.00	44.90	Sufficiente	Sud
Ripostiglio	6.40	1.00	6.40	Sufficiente	
Superfici pareti interne e perimetrali – SU	17.00	1.00	17.00		
Superficie residua destinata a corte	1300 : 6 = 216.66	0.10	21.67		
Superficie convenzionale totale (Sc)			89.97		



LOTTO 6

Il sesto lotto è composto dall'unità immobiliare censita al foglio n.21 particella n.1332 SUB 13 (ex sub 5 particella n.205) composta da due accessori di cui uno adibito a stalla e ripostiglio e l'altro a pollaio, accessibili tramite corte comune a tutto l'edificio.

Il primo accessorio è costituito da una struttura portante in muratura con copertura in legno, con pareti esterne in pietra facciavista, che si presenta in un sufficiente stato di conservazione, oltre ad una tettoia in adiacenza con struttura in legno che si presenta in un cattivo stato di conservazione.

L'altro accessorio è costituito da una struttura portante parte in muratura e parte in lamiera che si presenta in un cattivo stato di conservazione.

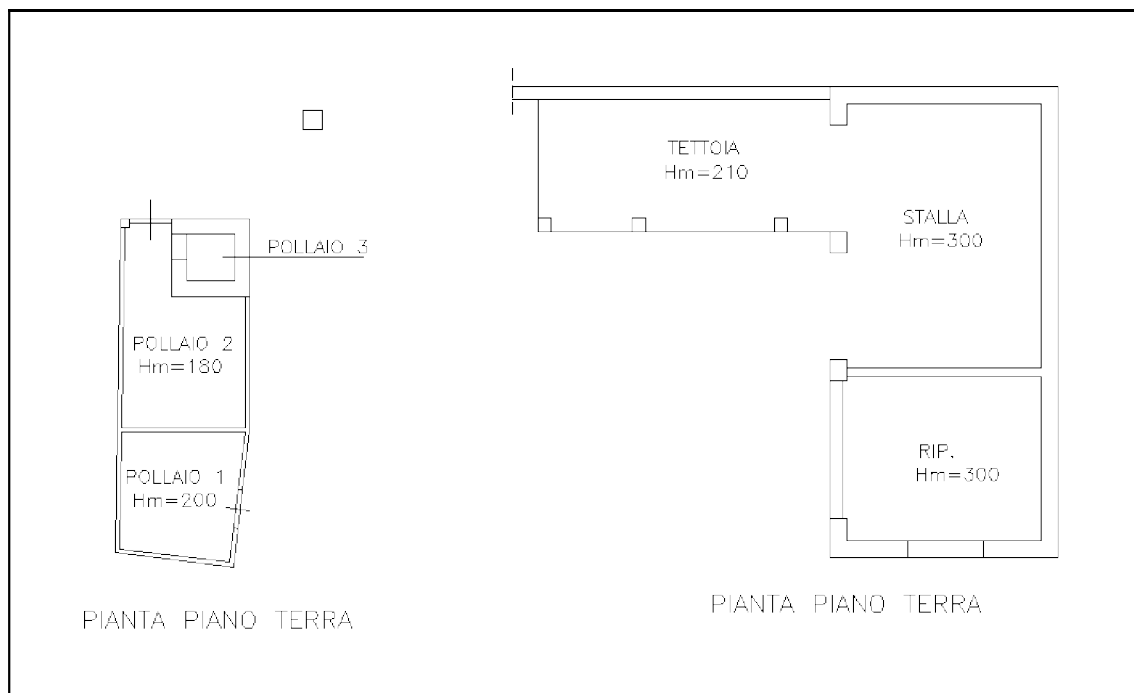
Di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (Sc) individuata ispirandosi ai dettami dell'art. 13 della L.27 giugno 1978 n°392 secondo il seguente schema:

- P) Intera superficie dell'unità immobiliare;
- Q) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, altri accessori simili;
- R) Il 10% delle superfici di cortili e pertinenze;

a cui secondo la normativa di riferimento UNI 10750 vengono aggiunte il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, basandosi sui rilievi eseguiti. **(Allegato n.9)**





NOTA: Elaborato grafico non in scala, per identificazione stanze

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
ANNESSE 1 - PIANO TERRA					
Stalla	27.70	1.00	27.70	Sufficiente	Ovest
Ripostiglio	17.40	1.00	17.40	Sufficiente	Sud
Superfici pareti interne e perimetrali - SNR	13.14	1.00	12.95		
Superficie residua destinata a corte	$1300 : 6 = 216.66 : 2 = 108.33$	0.10	10.83		
Superficie convenzionale totale (Sc)			68.88		

Vano	Superficie Netta (mq)	Coeff. conv.	Superficie convenzionale (mq)	Condizioni Manutenz.	Esposizione
ANNESSE 2 - PIANO TERRA					
Pollaio 3	1.20	1.00	1.20	Sufficienti	Ovest
Superfici pareti interne	2.04	1.00	2.04		



e perimetrali - SNR					
Superficie residua destinata a corte	1300 : 6 = 216.66 : 2 = 108.33	0.10	10.83		
Superficie convenzionale totale (Sc)					
			14.07		

NOTA:

Nel calcolo delle superfici non si è tenuto conto della tettoia dell'annesso 1 e dei pollai n.1 e 2 dell'annesso 2 in quanto dai documenti presi in esame non risulta alcun titolo abilitativo o comprovante la loro realizzazione ante 1967.

LOTTO 7

Il settimo lotto è costituito da un terreno individuato al foglio n.21 particella n.206 di superficie catastale di 1392.00 mq con qualità Seminativo classe 3, R.D. = € 6,11 - R.A. = € 6,47, accessibili tramite Strada di S. Onofrio e si presenta incolto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

“Individuazione bene pignorato”

L'individuazione del bene contenuta nel pignoramento consente di individuarlo in maniera univoca e conforme.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

“Aggiornamento catastale”

A seguito dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di aggiornare le planimetrie catastali in quanto difformi allo stato attuale. *(Allegato n.3)*

Si veda il successivo punto 11 per i dettagli delle difformità.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

“Certificato di destinazione urbanistica”



Per quanto riguarda la particella foglio n.21 part. 1332 è classificata dal Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Trevi parte in “**Ab**” *Emergenze storico - architettoniche diffusi nel territorio* parte in “**Aa**” *Emergenze storico - architettoniche diffusi nel territorio* e nel Piano Regolatore Generale Adottato in “**CUa**” *Emergenze storico - architettoniche del territorio (ville storiche, chiese)*, inoltre insiste il vincolo “*Area di particolare interesse naturalistico – ambientale art.6 L.R. n.52 del 27/12/1983.*”

Per quanto riguarda la particella foglio n.21 part. 206 è classificata dal Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Trevi parte in “**Ab**” *Emergenze storico - architettoniche diffusi nel territorio* parte in *Zona di rispetto stradale* e nel Piano Regolatore Generale Adottato in “**CUa**” *Emergenze storico - architettoniche del territorio (ville storiche, chiese)*, inoltre insiste il vincolo “*Area di particolare interesse naturalistico – ambientale art.6 L.R. n.52 del 27/12/1983.*”

Il tutto come da C.D.U. allegato. (**Allegato n.10**)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

“Conformità urbanistica”

Per quanto riguarda l'edificio principale a seguito dei sopralluoghi effettuati, dalla documentazione fornita dal Comune di Trevi (Concessione edilizia n.1089 del 1985 pratica n.204/84 e Concessione contributiva e autorizzazione di inizio lavori provvedimento n.14/23/1185 del 24/01/2000) e dalle planimetrie catastali sono emerse delle difformità.

In particolare :

LOTTO 1 (Foglio n.21 part.1332 sub 7) Presenta variazioni sulle aperture interne con l'accorpamento di una stanza adibita a camera.



LOTTO 2 (Foglio n.21 part.1332 sub 9-10) Presenta variazioni sulle aperture interne ed esterne con frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari con contestuale realizzazione di un bagno e di una cucina, al fine di renderli autonomi ed indipendenti.

LOTTO 3 (Foglio n.21 part.1332 sub 8) Presenta variazioni sulle aperture interne.

LOTTO 4 (Foglio n.21 part.1332 sub 11) Presenta variazioni sulle aperture interne ed esterne.

LOTTO 5 (Foglio n.21 part.1332 sub 12) Presenta variazioni sulle aperture esterne.

LOTTO 6 (Foglio n.21 part.1332 sub 13) Dalle sole risultanze catastali, in quanto non sono risultate autorizzazioni urbanistiche, è emerso per entrambi gli annessi ampliamenti plano-volumetrici.

A seguito di dette variazioni come richiesto al punto 9) sono state effettuate le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda gli abusi dell'edificio principale (lotto 1,2,3,4,5) risultano sanabili attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Trevi e Deposito Sismico presso la Regione Umbria.

I costi di tale sanatoria per ogni lotto sono stimati in € 4.500,00.

Per quanto riguarda gli abusi degli annessi (lotto 6) gli stessi non risultano sanabili in quanto non rispettano le distanze dai confini.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

“Stato di possesso del bene”

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare individuata al sub 7 part.1332 foglio n.21(ex sub 1 part.205) è occupata dal [REDACTED]



mentre le unità immobiliari individuate ai sub 9-10 part.1332 foglio n.21 (ex sub 2 part. 205) sono occupate [REDACTED] (*Allegato n.11*)

Invece per quanto riguarda la cappella privata sconsacrata (dopo gli eventi sismici del 1997) individuata al foglio n.21 particella 1332 sub 12 (ex sub 4 part. 205), viene utilizzata dal sig. [REDACTED] che ha riferito di non avere nessun contratto ma di utilizzarla in maniera regolare e che da 12-13 anni il contratto di fornitura di energia elettrica è a nome di sua moglie.

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Foligno è emerso che a favore del sig. [REDACTED] non risulta nessun contratto registrato, ma lo stesso dichiara *“che esiste un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato ad Aprile 2013 con durata di anni 20 per l'unità immobiliare da me abitata”*.

Per quanto riguarda le unità immobiliari occupate dal sig. [REDACTED] attraverso il suo Avv. Federica Margutti, è emerso che lo stesso, oltre ad essere stato assunto dal sig. [REDACTED] con contratto di lavoro domestico del 17/02/2010, ha un regolare contratto di comodato d'uso gratuito per la durata di anni 10, a partire dal 7 ottobre 2009. (*Allegato n.11*)

A tal riguardo si evidenzia un errore formale nel contratto di comodato d'uso gratuito, dove veniva indicato il sub 1 invece che il sub 2 come immobile dato in locazione, ma che i sig.ri [REDACTED] occupano pacificamente ognuno il proprio appartamento.

Le restanti unità immobiliari individuate risultano libere da contratti di affitto o altro.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

“Certificati anagrafici”



Dalle richieste effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Trevi è emerso che il sig.

██████████ era celibe. (*Allegato n.13*)

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

“Coniuge”

Come risposto al quesito n.13) il sig. ██████████ era celibe.

RISPOSTA AL QUESITO n. 15

“Caratteristiche dell'impianti”

Per quanto riguarda l'impianto elettrico anche se risulta essere rimaneggiato contestualmente ai lavori della ricostruzione nell'anno 2000 a seguito degli eventi sismici del 1997, necessita di alcuni lavori di adeguamento.

Per quanto riguarda l'impianto termico, presente solo nel LOTTO 1, necessita di alcuni controlli e verifiche.

Per quanto riguarda l'impianto idrico risulta adeguato.

Costi adeguamento impianti :

- LOTTO N.1 € 2.000,00
- LOTTO N.2 € 3.000,00
- LOTTO N.3 € 1.000,00
- LOTTO N.4 € 1.200,00
- LOTTO N.5 € 800,00
- LOTTO N.6 € 600,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 16

“Divisione in lotti”



Dall'esame dei beni pignorati gli stessi sono stati divisi in sette lotti nel rispetto della loro autonomia, dal diverso utilizzo o occupazione, per il dettaglio dei lotti si veda il punto 7).

RISPOSTA AL QUESITO n. 17

“Valore dell'immobile”

Il C.T.U. dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione ecc...) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi ecc...) ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie immobiliari della zona, consultazione banche dati dell'Agenzia del Territorio ecc...al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Una volta determinata la superficie convenzionale totale (Sc) è sufficiente moltiplicarla al valore unitario (Vu) in €/mq ricercato, individuando così il più probabile valore venale (Vv).

Detraendo poi dallo stesso delle percentuali forfettarie per la differenza tra il libero mercato e vendite coattive (15% del valore) si otterrà il più probabile valore di mercato:

LOTTO 1

– Totale superficie convenzionale (Sc)	=	152.22 mq
– Valore unitario (Vu)	=	1.250,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	190.275,00 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 28.541,25 €
– Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 2.000,00 €



- Abbattimento per sanatoria	=	- 4.500,00 €
- Valore finale al netto delle detrazioni	=	155.233,75 €

LOTTO 2

- Totale superficie convenzionale (Sc)	=	156,82 mq
- Valore unitario (Vu)	=	1.250,00 €/mq
- Valore venale (Vv)	=	196.025,00 €
- Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 29.403,75 €
- Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 3.000,00 €
- Abbattimento per contratto comodato d'uso	=	- 5.000,00 €
- Abbattimento per sanatoria	=	- 4.500,00 €
- Valore finale al netto delle detrazioni	=	154.121,25 €

NOTA: Considerata la presenza per il LOTTO N.2 di un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del sig. [REDACTED] con scadenza Ottobre 2019 il valore è stato abbattuto di € 5.000,00.

LOTTO 3

- Totale superficie convenzionale (Sc)	=	170.77 mq
- Valore unitario (Vu)	=	600,00 €/mq
- Valore venale (Vv)	=	102.462,00 €
- Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 15.369,30 €
- Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 1.000,00 €
- Abbattimento per sanatoria	=	- 4.500,00 €
- Valore finale al netto delle detrazioni	=	81.592,70 €

LOTTO 4

- Totale superficie convenzionale (Sc)	=	200.17 mq
--	---	-----------



– Valore unitario (Vu)	=	650,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	130.110,50 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 19.516,57 €
– Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 1.200,00 €
– Abbattimento per sanatoria	=	- 4.500,00 €
– Valore finale al netto delle detrazioni	=	104.893,93 €

LOTTO 5

– Totale superficie convenzionale (Sc)	=	89.97 mq
– Valore unitario (Vu)	=	650,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	58.480,50 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 8.772,07 €
– Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 800,00 €
– Abbattimento per sanatoria	=	- 4.500,00 €
– Valore finale al netto delle detrazioni	=	44.408,43 €

LOTTO 6

(Annesso 1)

– Totale superficie convenzionale (Sc)	=	68.88 mq
– Valore unitario (Vu)	=	600,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	41.328,00 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 6.199,20 €
– Abbattimento per adeguamento impianti	=	- 600,00 €
– Valore terreno ingombro tettoia	=	400,00 €
– Valore finale al netto delle detrazioni	=	34.928,80 €



(Annesso 2)

– Totale superficie convenzionale (Sc)	=	14.07 mq
– Valore unitario (Vu)	=	150,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	2.110,50 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 316,57 €
– Valore terreno ingombro pollaio 1 e 2	=	300,00 €
– Valore finale al netto delle detrazioni	=	2.093,93 €
– Valore finale LOTTO 1	=	37.022,73 €

NOTA:

Nel calcolo delle superfici non si è tenuto conto della tettoia dell'annesso 1 e dei pollai n.1 e 2 dell'annesso 2 in quanto dai documenti presi in esame non risulta alcun titolo abilitativo o comprovante la loro realizzazione ante 1967. Per cui nella stima dei valori è stato considerato il valore del terreno che detti immobili occupano.

LOTTO 7

– Totale superficie catastale (Sc)	=	1392.00 mq
– Valore unitario (Vu)	=	3,00 €/mq
– Valore venale (Vv)	=	4.176,00 €
– Abbattimento forfettario (15% del valore)	=	- 626,40 €
– Valore finale al netto delle detrazioni	=	3.549,60 €

RISPOSTA AL QUESITO n. 18

“Pignoramento pro-quota”

Non si tratta di un pignoramento pro-quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 19



“Pignoramento nuda proprietà / usufrutto”

Non si tratta nè di un pignoramento della nuda proprietà né usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 20

“Immobili abusivi”

Per quanto riguarda l'ampliamenti degli annessi individuati al lotto n.6 non essendo sanabili è stato considerato il valore del terreno che detti immobili occupano in € 400,00 (ampliamento Annesso 1) e in € 300,00 (ampliamento Annesso 2) il tutto per complessivi € 700,00.

“Allegati”

- Allegato N°1 (Documentazione fotografica stato dei luoghi);
- Allegato N°2 (Visura catastale e planimetrie Ante Perizia);
- Allegato N°3 (Visura catastale e planimetrie Aggiornate);
- Allegato N°4 (Planimetrie allegate ultimo progetto approvato);
- Allegato N°5 (Atto di provenienza beni pignorati);
- Allegato N°6 (Testamento olografo a favore di ██████████
██████);
- Allegato N°7 (Testamento olografo a favore di ██████████);
- Allegato N°8 (Testamento olografo a favore di ██████████);
- Allegato N°9 (Rilievo dello stato di fatto);
- Allegato N°10 (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Allegato N°11 (Contratto di comodato d'uso gratuito e contratto di lavoro domestico a favore di ██████████);
- Allegato N°12 (Nomina amministratore di sostegno a favore di ██████████
██████);
- Allegato N°13 (Certificato stato civile del sig. ██████████);
- Allegato N°14 (Convocazioni).



Lo scrivente C.T.U., con il presente elaborato peritale composto da trentacinque pagine, oltre agli allegati composti da cento pagine, ritiene di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I..

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione è consapevole di aver adempiuto al proprio dovere con serena obiettività.

Ciò è quanto il sottoscritto tecnico può rimettere in evasione dell'incarico ricevuto restando in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia concessa.

Il C.T.U.

Geom. Ilario Cutini

