

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da JULIET S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL
2018 S.R.L. contro [REDACTED]
Ruolo Generale: n. 143/2019

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batari arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20. 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com



Indice

A.	Premessa	pag. 3
B.	Operazioni peritali	pag. 7
C.	Relazione	pag. 8



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

nell'udienza del 6 ottobre 2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da **JULIET S.P.A.** NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L., E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (difesa dall'avvocato Margherita Domenegotti) nei confronti di [REDACTED] dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di DERUTA**, così come integralmente riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) **Piena proprietà** di abitazione di tipo civile ricadente nel Comune di Deruta via Tiberina e censita al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), vani 3,5;
- 2) **Piena proprietà** di autorimessa (garage) ricadente nel Comune di Deruta via Tiberina e censita al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 9** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), mq 15;

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali 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) 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 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 dichiarazioni 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 in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'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) 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;
- 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) 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;
- 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 quest'ultimo 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 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".



B. Operazioni peritali

06 ottobre 2022 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e, nel rispetto della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19, ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini

17 gennaio 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU ha preso visione e copia degli elaborati urbanistici, presso gli uffici preposti del Comune di Deruta, relativamente agli ultimi precedenti autorizzati degli immobili oggetto di pignoramento.

01 marzo 2023 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento in via Tiberina Sud 323 Deruta, facendo rilievi metrici e fotografici e acquisendo, dove possibile, quanto necessario per poter redigere un'accurata perizia, come richiesto dalla S.V.I..



C. Relazione

La perizia di stima riguarda alcune unità immobiliari ricadenti nel Comune di Deruta, e che suddivideremo in lotti come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

Gli immobili individuati come: **LOTTO 1** (unità immobiliare categoria A/2) costituito da un appartamento al piano sottotetto (quarto); e **LOTTO 2** (unità immobiliare categoria C/6) costituito da un'autorimessa al piano interrato; fanno parte di un fabbricato plurifamiliare (condominio) nel comune di Deruta PG via Tiberina Sud 323.



vista aerea





vista aerea con sovrapposizione del tipo mappale foglio 26 particella 375



RISPOSTE AI 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;**

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano. Ma tale elaborato risulta mancante delle **visure catastali** degli immobili oggetto di pignoramento. Documento fondamentale in quanto fornisce:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

- 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;

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue:

- ✓ visure catastali aggiornate di tutti gli immobili (allegati 01 e 02);
- ✓ planimetrie catastali (allegati 03 e 04);
- ✓ elaborato planimetrico del fabbricato (allegato 05);
- ✓ tipo mappale (allegato 06);
- ✓ copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento (allegato 07);
- ✓ licenza edilizia relativo all'ultimo precedente autorizzato (allegato 08);
- ✓ planimetrie legate all'ultimo precedente edilizio autorizzato (allegato 09).

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);

PROVENIENZA VENTENNALE:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

Gli immobili individuati come **LOTTO 1** e **LOTTO 2** di questa perizia risultano di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Sono pervenuti al debitore per atto di compravendita del 30/07/1998 notaio ADRIANO CRISPOLTI di Perugia rep. 38544/9664 trascritto il 05/08/1998 ai n. 15653/10731 da potere di [REDACTED] con sede a [REDACTED] con c.f. [REDACTED].

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE N. 28351/5644 del 13/12/2000 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11/12/2000 notaio ADRIANO CRISPOLTI di Perugia rep. 43763. **A FAVORE** di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: Siena Piazza Salimbeni n. 3). **CONTRO** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], capitale lire 160.000.000 ipoteca lire 320.000.000 durata 15 anni.

ISCRIZIONE N. 27602/6205 DEL 14/10/2009 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 12/10/2009 di EQUITALIA PERUGIA SPA di Foligno rep. 62488.

A FAVORE di EQUITALIA PERUGIA SPA con sede a Foligno c.f. 01752500544 (Domicilio ipotecario eletto via Daniele Manin 22). **CONTRO** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.



- 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.);*

Gli immobili così catastalmente identificati al N.C.E.U. e suddivisi in lotti come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

Sono unità immobiliari all'interno di un condominio plurifamiliare la cui situazione relativamente alle parti comuni è gestita dall'Amministratore sig.ra Luisa Bizzarri della Gestioni Immobiliari.

Alla data del 01/03/2023 il debitore sig. [REDACTED] ha spese condominiali insolute per € 641,02 come da documento che si allega (allegato 10).

- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

- 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;*

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

- **ISCRIZIONE N. 28351/5644 del 13/12/2000** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11/12/2000 notaio ADRIANO CRISPOLTI di Perugia rep. 43763. **A FAVORE** di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: Siena Piazza Salimbeni n. 3). **CONTRO** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.



██████████ capitale lire 160.000.000 ipoteca lire 320.000.000 durata 15 anni.

- ISCRIZIONE N. 27602/6205 DEL 14/10/2009 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 12/10/2009 di EQUITALIA PERUGIA SPA di Foligno rep. 62488. **A FAVORE** di EQUITALIA PERUGIA SPA con sede a Foligno c.f. 01752500544 (Domicilio ipotecario eletto via Daniele Manin 22). **CONTRO** ██████████ nato a ████████ il ████████ c.f. ██████████

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; 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);

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 1** di questa perizia di stima è costituito da un **appartamento** al piano sottotetto (quarto piano) di un fabbricato plurifamiliare che si trova nel Comune di Deruta via Tiberina Sud 323.

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra e un interrato dove sono ubicati i garage che sono accessibili da una rampa posta in corrispondenza di un ampio parcheggio posto sul retro rispetto alla strada principale. Le unità immobiliari al piano terra sono principalmente commerciali mentre gli altri piani sono residenziali.



prospetto lungo strada



retrospetto

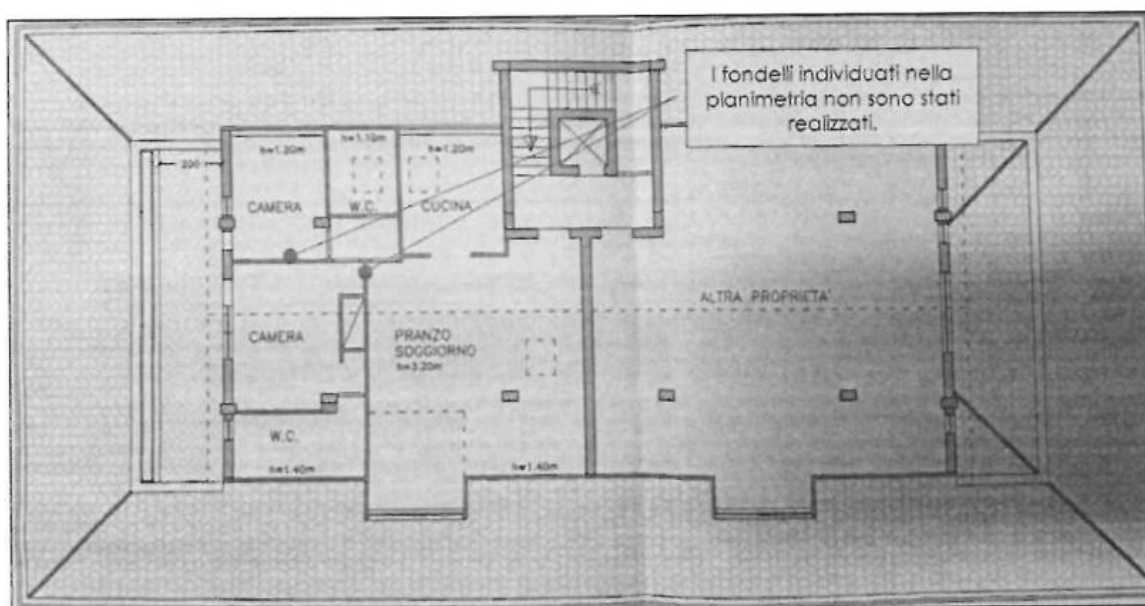




accesso carrabile all'inferato

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un piano, è servito dall'ascensore e è costituito da: un ampio soggiorno; una cucina; due bagni e una camera da letto. E' inoltre presente un'ampia terrazza che si affaccia su via Tiberina Sud.

Dalla planimetria che si riporta relativa all'ultimo precedente edilizio autorizzato, risulta una difformità. In particolare, la mancanza di due fondelli: uno che divide la zona giorno da quella notte; e l'altro che separa le due camere matrimoniali. Quindi, ad oggi, è presente una sola camera matrimoniale e comunicante con la zona giorno.



planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso di Costruire 185/2008)



Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un buon grado di finitura.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a metano e terminali costituiti da termosifoni e da termoconvettori. E' presente inoltre un impianto di climatizzazione aria/aria costituito da una pompa di calore con terminali di tipo split che possono essere utilizzati anche per il raffrescamento estivo o il riscaldamento invernale.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 e quella più recente del 2023 con epicentro Umbertide, non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata.

L'altezza interna dei locali è variabile essendo un sottotetto ma comunque nei termini di legge previsti per l'abitabilità. Da un minimo di 1.10 ml fino a 3.20 ml al colmo. L'esposizione prevalente è a nord-ovest per la presenza del terrazzo e delle uniche due finestre che si affacciano. Essendo un sottotetto è caratterizzato da diversi lucernari che danno luce all'appartamento.

Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ residenziale mq 120,9 con un'incidenza del 100%;
- ✓ terrazza mq 31,5 con un'incidenza del 35% fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%.



LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita € 24,79

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 2** di questa perizia di stima è costituito da garage all'interno di un edificio condominiale sito in via Tiberina Sud 323 nel Comune di Deruta.

Il garage si trova al piano interrato del fabbricato ed ha: un accessibile carrabile costituito da una rampa situata nel retro-prospetto rispetto a quello che si affaccia sulla strada principale; un accesso pedonale esterno mediante una scala; un accesso pedonale interno dato dal vano scala condominiale e dall'ascensore.



accesso all'interrato

Dalla planimetria che si riporta relativamente all'ultimo precedente edilizio autorizzato, si ritiene non ci siano difformità rispetto lo stato attuale.



planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Concessione n. 15/94)



Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 e quella più recente del 2023 con epicentro Umbertide, non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture.

L'altezza interna del locale garage è di 2,60 ml e la superficie commerciale risulta pari a 17 mq.

L'unità immobiliare identificata come **LOTTO 2** di questa perizia di stima viene fin d'ora considerata come pertinenza dell'appartamento identificato come **LOTTO 1** e quindi nella stima verrà considerato come garage in autorimessa collettiva e quindi la sua superficie avrà un'incidenza pari al 45% rispetto alla superficie totale oggetto di stima.

I millesimi relativamente agli immobili oggetto di pignoramento all'interno del comparto condominiale sono pari a 30,681/1000.



- 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;**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento così catastalmente identificati e suddivisi in lotti come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

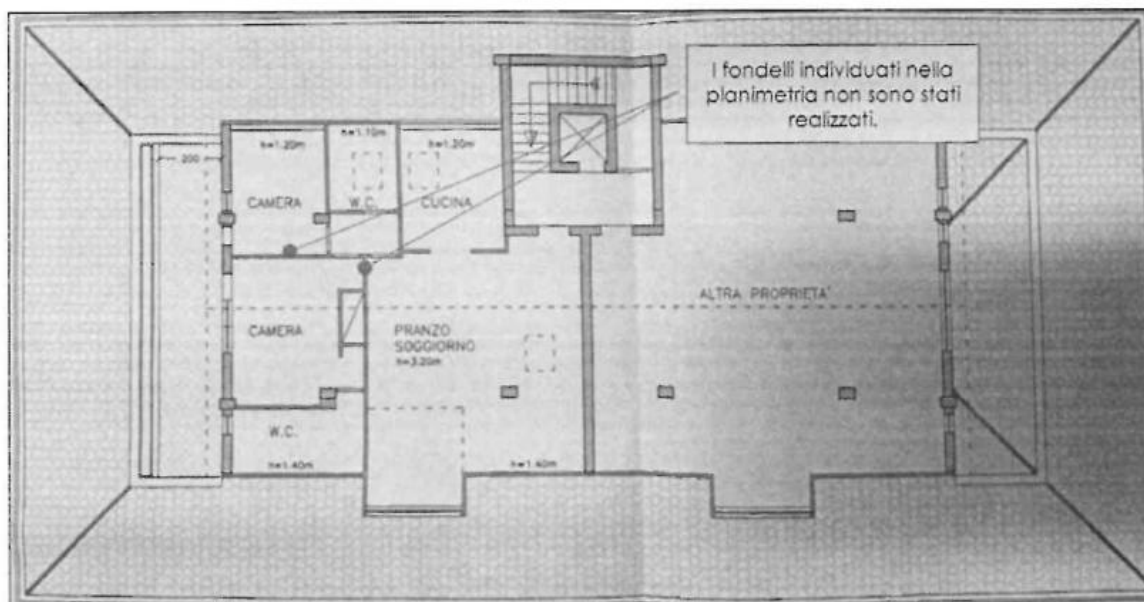
risultano ben identificati dal punto di vista catastale, ma non ben individuati dal punto di vista civico. Nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Margherita Domenegotti viene riportato come indirizzo "via Tiberina" senza numero civico. Gli immobili si trovano invece in via Tiberina Sud n. 323.

Inoltre nell'atto di pignoramento è errata la consistenza del **LOTTO 1** che non è di 3,5 vani ma di 5,5 vani come su riportato e come da visura catastale allegata.

- 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;**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da visure catastali e tipo mappale allegati alla perizia. Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate e lo stato attuale, è stata riscontrata una difformità derivante dall'assenza, nello stato attuale, di due fondelli: uno che divideva la zona giorno da quella notte; l'altro che individuava una seconda camera da letto.





planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso di Costruire 185/2008)

Tale difformità può essere sanata catastalmente previo deposito di una pratica edilizia in sanatoria (accertamento di conformità) presso gli uffici preposti del Comune di Deruta. Con tale titolo è possibile poi ripristinare la conformità catastale, ma prima deve essere ripristinata la conformità urbanistica.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Le unità immobiliari così identificate in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

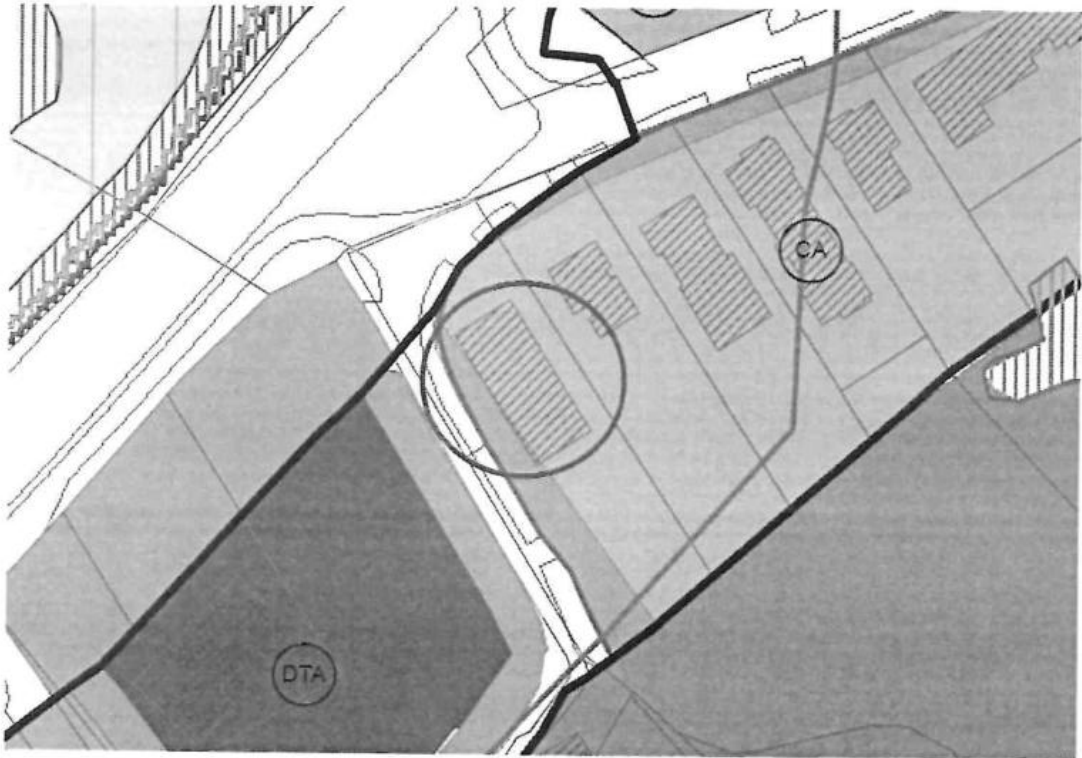
e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

sono individuate nel Piano Regolatore vigente del Comune di Deruta nello spazio definito "prevalentemente residenziale" (zona CA).

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Deruta, si ritiene che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento sia conforme allo strumento urbanistico adottato.





stralcio tavola 02 Deruta Sud - Parte Operativa - Piano Regolatore Vigente Comune di Deruta

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

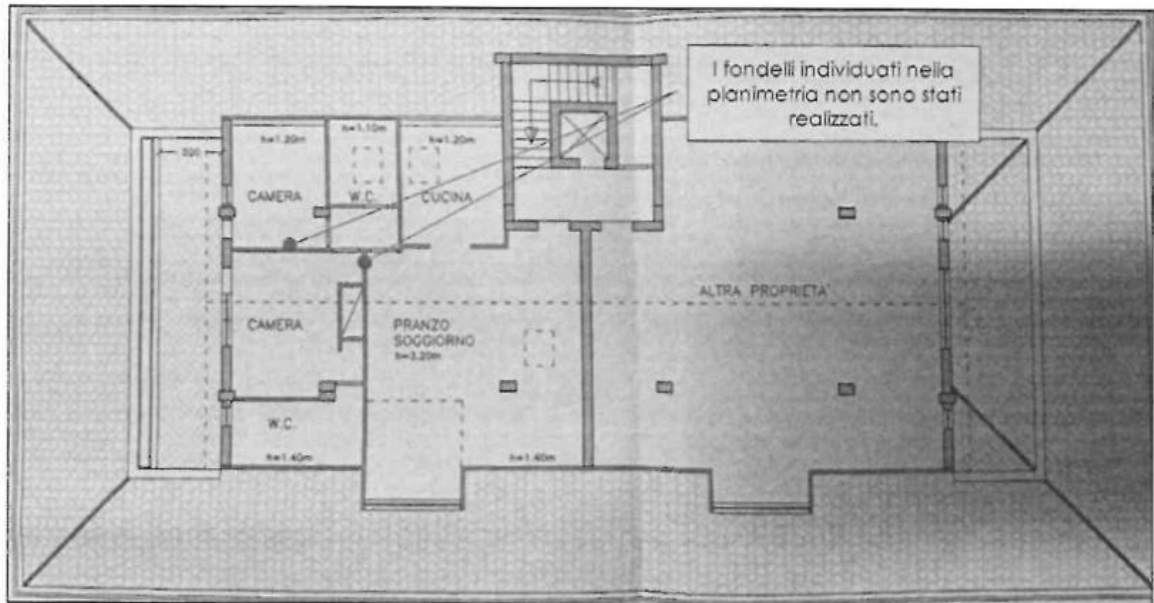
Il Comune di Deruta ha rilasciato per l'immobile individuato come **LOTTO 1** di questa perizia i seguenti titoli abilitativi:

- Concessioni Edilizie n. 101/91 del 19/12/1991, n. 35/93 del 16/09/1993, 15/94 del 17/03/1994 relative alla costruzione del fabbricato plurifamiliare dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- Permesso di Costruire n. 185/2008 del 04/03/2008 per la "realizzazione di un terrazzo presso un'unità immobiliare posta al piano sottotetto di un fabbricato



plurifamiliare". Questo permesso è relativo esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e risulta essere l'ultimo precedente edilizio approvato.

Dal confronto tra la planimetria urbanistica relativa al su riportato Permesso di Costruire e lo stato attuale, è stata riscontrata una difformità derivante dall'assenza, nello stato attuale, di due fondelli: uno che divideva la zona giorno da quella notte; l'altro che individuava una seconda camera da letto.



planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso di Costruire 185/2008)

Tale difformità può essere sanata mediante una pratica edilizia in sanatoria (accertamento di conformità) che ripristinerebbe la conformità urbanistica.

Ad oggi risulta difficile fare una stima precisa e analitica delle spese necessarie all'eliminazione delle difformità riscontrate. Si ritiene comunque congruo ipotizzare che:

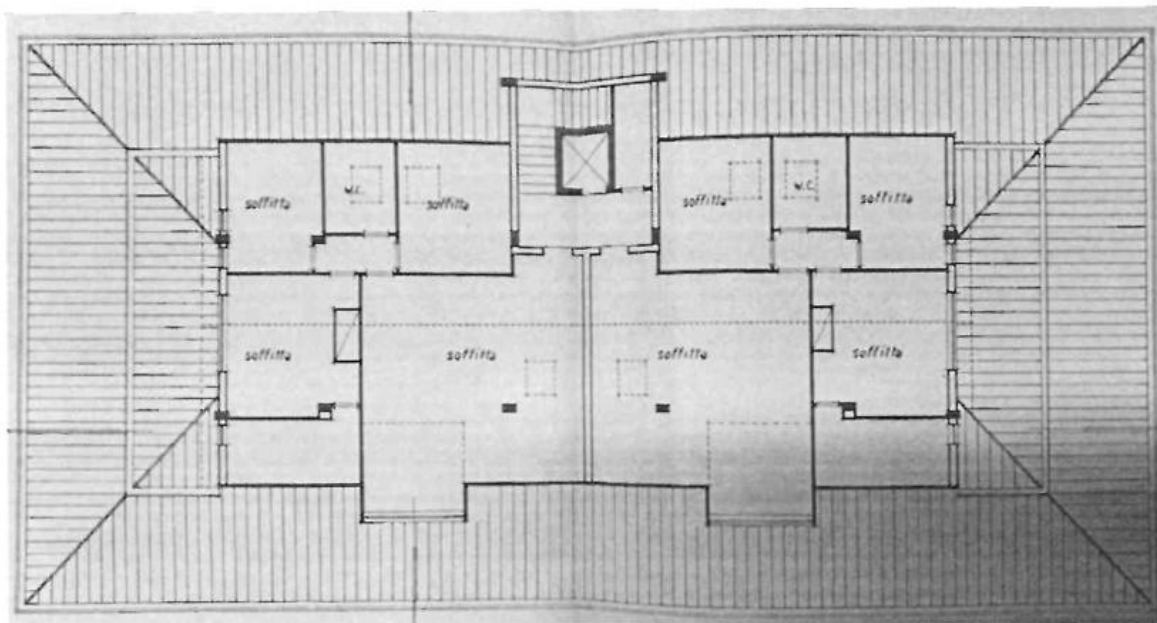
- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Spese amministrative
(oneri comunali, di sanatoria e edilizia) | € 1.200,00 |
| ▪ Spese tecniche | € 1.500,00 |
| | oltre oneri di legge |

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici preposti del Comune di Deruta, è stata rilasciata un'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità in data 02/11/1994 pratica n. 101/91 – 35/93 – 15/94 e relativa all'intero fabbricato (allegato 11).



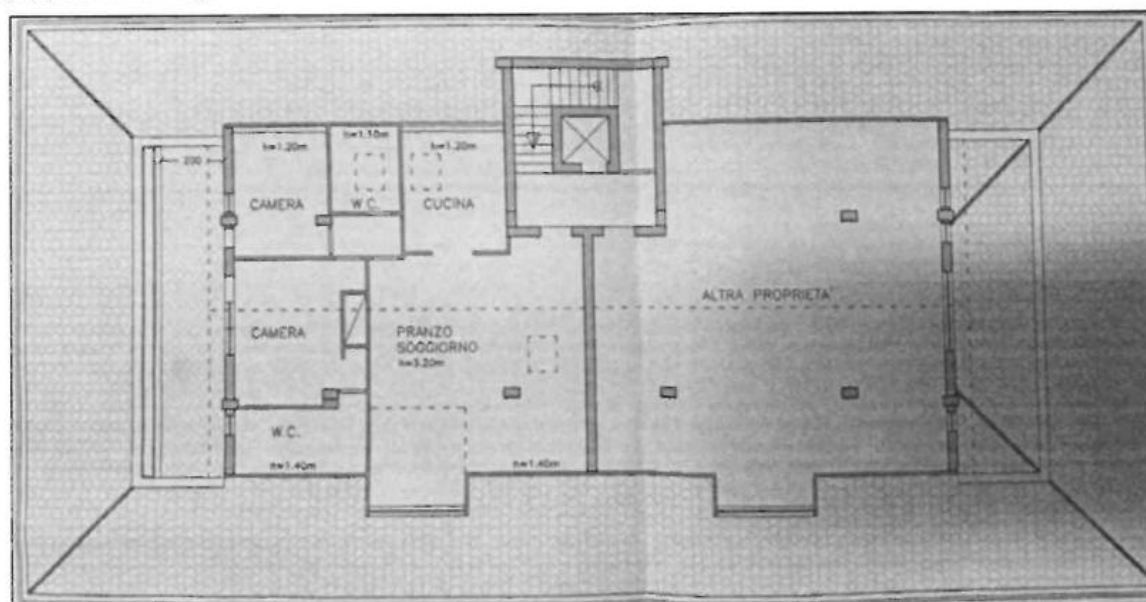
Non risulta nessun'altro certificato di agibilità relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento che invece doveva essere richiesto a seguito del cambio di destinazione d'uso del sottotetto: da soffitta a unità residenziale.

Con la Concessione Edilizia 15/94 il sottotetto era destinato a soffitta come riportato dalle planimetrie allegate alla concessione.



planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Concessione Edilizia 15/1994)

A seguito della richiesta del Permesso di Costruire 185/2008 (ultimo precedente edilizio riscontrato), la soffitta si è trasformata da superficie non residenziale (soffitta) a residenziale (appartamento).



planimetria dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso di Costruire 185/2008)



Il cambio d'uso, a conclusione dei lavori, comporta la richiesta di agibilità con tutte le varie conformità e certificazioni necessarie al rilascio del suddetto documento. Nei fascicoli messi a disposizione dagli uffici tecnici del Comune di Deruta, non risulta nessuna richiesta di agibilità a seguito del cambio di destinazione d'uso.

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 d'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;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**.

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare non risultano occupati da terzi e quindi non risultano vincoli o oneri opponibili all'acquirente. I su riportati lotti risultano liberi.

13) alleggi, 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e residente a Deruta via Tiberina 323.



Dalla documentazione anagrafica richiesta al Comune di Deruta che si allega, scaturisci che il [REDACTED] "risulta di stato libero" (allegato 12).

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);

Non sussiste tale condizione.

15)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;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente e costituito da una caldaia a metano con terminali scaldanti costituiti da termosifoni e termoconvettori. La stessa caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria. E' stato installato inoltre un sistema di climatizzazione aria/aria con terminali costituiti da split che forniscono riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).



LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Non presente

IMPIANTO IDRICO

Non presente

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;

Per quanto concerne la suddivisione in più lotti, si ritiene che gli immobili individuati come **LOTTO 1** e **LOTTO 2** di questa perizia che costituiscono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, abbiano caratteristiche distributive ed impiantistiche decisamente vincolanti e quindi tali per cui un frazionamento in più lotti non possa produrre un aumento del valore rispetto alla vendita unitaria.

Viste le caratteristiche degli immobili, si ritiene che non ci siano le condizioni di divisione. Un frazionamento, legato inevitabilmente a lavori di redistribuzione interna, e riqualificazione impiantistica, porterebbe ad un deprezzamento rispetto al suo valore originario. Pertanto, si ritiene che gli immobili suddetti non siano divisibili e debbano essere stimati in lotti unici.

Si ritiene invece necessario **accorpate** il **LOTTO 1** al **LOTTO 2** in quanto il **LOTTO 2** (garage) si può considerare una pertinenza del **LOTTO 1** (appartamento). La vendita separata porterebbe inevitabilmente ad una riduzione del valore del **LOTTO 1** rispetto alle quotazioni di mercato; e ad una scarsa appetibilità nei confronti di un garage (**LOTTO 2**) all'interno di un condominio che peraltro si trova in zona periferica rispetto al centro della città.



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);*

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub. 35**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, vani 5,5, rendita **€ 525,49**

e

LOTTO 2: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 26 particella 375 sub 9**, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) consistenza 15 mq, rendita **€ 24,79**

Tenuto conto degli aspetti catastali, urbanistici e del valore dei singoli lotti e per quanto sopra descritto in risposta ai quesiti della S.V.I., si ritiene opportuno accorpere i **LOTTI 1 e 2** considerandoli nella vendita un **UNICO LOTTO** identificato in questa perizia con il nome **COMPENDIO A** il cui valore di stima è pari a

valore di stima COMPENDIO A € 106.115,00 + oneri

(centoseimilacentocinquindici/00)

(allegato 13 – stima analitica)

18) *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 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;

Non sussiste tale condizione, le unità immobiliari risultano pignorate nella loro interezza.

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;

Non sussiste tale condizione.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Gli immobili non risultano abusivi né presentano difformità rilevanti rispetto agli ultimi precedenti edilizi rilasciati dal Comune di Deruta.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 18 aprile 2022

dott. ing. federico berti piras

