

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2016 PROMOSSA DA
Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a.
CONTRO**

..

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 06 Settembre 2016 il sottoscritto Geom. Gian Luca Titta con studio a Spoleto – Fraz. Maiano n. 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5392, veniva nominato, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l' esecuzione immobiliare n. 172/2016 promossa da Casse di risparmio dell'Umbria Spa rappresentata dall' Avv. Francesca Zuccaccia, invitandomi a comparire il giorno 23/02/2017 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento dell'esperto e sottoponendomi 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura

paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, 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.t.);

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 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 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 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) 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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".

Con raccomandate e mail-PEC del 02/05/2017 notificavo sia alla ditta ... che All'Avv. Francesca Zuccaccia (per conto di Casse di risparmio dell'Umbria), l'inizio delle operazioni peritali nel giorno **12 Maggio 2017**.

Alla data prefissata alle ore 9.10, in presenza del Sig. .. (quale legale rappresentate della ditta ...) si è potuto accedere ai locali siti in Loc. Budino - Foligno, dove è stato possibile effettuare le dovute misurazioni, fotografie, e verifiche delle condizioni intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione dell'immobile e della conformità rispetto alle autorizzazioni edilizie.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

pignoramento per i diritti dell'intera piena proprietà di .. con sede in ... dei beni immobili siti in Foligno Loc. Budino, porzioni di Fabbricato:

Lotto 1: Negozio censito al C.F. al foglio 194 part. 808 sub. 4 cat. C/1, superficie catastale mq 53;

Lotto 2: Negozio censito al C.F. al foglio 194 part. 808 sub. 3 cat. C/1, superficie catastale mq 57;

I beni elencati sono riferiti:

- A n. 2 unità immobiliari adibite a negozio, facenti parte dello stesso corpo di fabbrica e site in loc. Budino - Foligno;

*Data la consistenza e la disposizione dei beni viene individuato il valore economico in **N°2 LOTTI**.*

LOTTO n. 1 Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato di recente costruzione sito in loc. Budino – Comune di Foligno

Foglio 194 part. 808 sub. 4, categoria C1 classe 5 mq 45; (quota di proprietà 1/1);

oltre ai diritti sul B.C.N.C. per la propria quota proporzionale sulla corte censita al

- **Foglio 194 part. 808 sub. 2;**

- **Foglio 194 part. 810;**

LOTTO n. 2 Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato di recente costruzione sito in loc. Budino – Comune di Foligno

- **Foglio 194 part. 808 sub. 3, categoria C1 classe 5 mq 49; (quota di proprietà 1/1);**

oltre ai diritti sul B.C.N.C. per la propria quota proporzionale sulla corte censita al

- - **Foglio 194 part. 808 sub. 2;**

- - **Foglio 194 part. 810;**

In fede.

Spoletto, 16 Giugno 2017

Il C.T.U. Geom. Gian Luca Titta