

TRIBUNALE DI SPOLETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2019

Parte ricorrente (Creditore procedente):

” CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.”

quale mandataria della di **2WORLDS S.R.L.** ,
rappresentata dall'*Avv. Paolo Feliziani*.



Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Stima dei beni oggetto del pignoramento

Esperto Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Simona Serafini

Voc. Bodoglie n° 164/B fraz. Pian di Porto
06059 TODI (PG)

Cell. 339.4081476

e-mail: simonaserafini73@gmail.com

pec: simona.serafini@ingpec.eu

1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Simona Serafini, nata a Todi (PG) il 07.05.1973, C.F. SRFSMN73E47L188X, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2704, domiciliata in Todi (PG), Vocabolo Bodoglie n°164/B frazione Pian di Porto, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da istanza del Tribunale di Spoleto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Simone Salcerini.

Il giorno **26 Settembre 2019 alle ore 9.30** la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento promissorio di rito.

La scrivente, lo stesso giorno, per via telematica controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale del fascicolo della procedura esecutiva, acquisiva e visionava attentamente tutta la documentazione presente agli atti.

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati entro 120 giorni dal conferimento dell'incarico, quindi entro e non oltre il giorno 23.01.2020, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 26.03.2020, quindi entro e non oltre il giorno 11.02.2020.

Il suddetto termine veniva prorogato fino al giorno 02.03.2020, previa autorizzazione dell'III.mo Giudice all'istanza di proroga depositata dalla scrivente il giorno 21.01.2020.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole. Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

2. Operazioni peritali

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (26.09.2019), il giuramento di rito e l'acquisizione dei fascicoli, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 04/10/2019, all'effettuazione telematica delle visure catastali per immobile, della visura catastale storica riferita al ventennio precedente, e alle planimetrie catastali, successivamente il giorno 29/10/2019 sempre per via telematica acquisiva gli elaborati planimetrici generali e dell'estratto di mappa (vax), ed il giorno 06/12/2019 acquisiva l'elenco dei subalterni del complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati.

Il giorno 09/12/2019 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali e fissava la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura immobiliare. (**Allegato n. 1**).

Il giorno **20/12/2019 alle ore 10.00**, come da comunicazioni, iniziavano le operazioni peritali presso i beni oggetto del pignoramento. Durante il suddetto sopralluogo la scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come (**Allegato n. 2**) e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente.

“Il giorno 20 dicembre 2019 alle ore 10:00 , in Spoleto (PG) , località S. Giacomo, in via Danimarca n°22, dopo regolare invito alle parti in causa (raccomandata A/R pec) si sono trovati sul posto, i signori:

*- [REDACTED] in qualità di esecutato;
- il sottoscritto CTU, Dott. Ing. Simona Serafini.*

*Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:
- misurazioni dell'appartamento: ingresso, cucina, bagno, cameretta, camera 1, camera 2, bagnetto, soggiorno. Di ogni stanza si sono misurate lunghezza e larghezza per verificare la rispondenza al progetto depositato in Comune;*

- foto di ogni stanza, da diverse angolazioni;

- rilievo: vedi planimetria allegata;

- altro: NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE IL GARAGE A CAUSA DEL GUASTO DELLA SERRATURA CHE IMPEDISCE L'APERTURA DELLO STESSO, PERTANTO SI FISSA UN NUOVO SOPRALLUOGO PER IL GIORNO 30 DICEMBRE ALLE ORE 10:00 , PER PERMETTERE AL PROPRIETARIO DI PROVVEDERE ALLA RIPARAZIONE DELLA STESSA.

l'esecutato comunica la propria e-mail, per tutte le comunicazioni successive alla data odierna:

[REDACTED]

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 10:45.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti. “

Il giorno **30/12/2019 alle ore 10.00**, si procedeva al secondo sopralluogo, come da accordi nel precedente verbale, per visionare il garage. Sempre alla presenza dell'esecutato è stato possibile visionare il garage, verificare alcune misure interne e documentare fotograficamente lo stato dei luoghi. Anche in questo caso è stato redatto un secondo verbale a corredo del primo, che di seguito si trascrive integralmente.

“Il giorno 30 dicembre 2019 alle ore 10:00, in Spoleto (PG), località S. Giacomo, in via Danimarca n°22, come da accordi presi in sede di precedente sopralluogo, si sono trovati sul posto, i signori:

- [REDACTED] in qualità di esecutato;

- il sottoscritto CTU, Dott. Ing. Simona Serafini.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- misurazioni del garage con verifica della presenza dei pilastri come indicato in planimetria, misurazione larghezza, lunghezza ed altezza del locale;

- foto del garage al piano interrato;

- rilievo: vedi planimetria allegata.

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 10:45.

Il presente verbale è parte integrante del primo verbale redatto e sottoscritto in data 20 dicembre 2019. “

In seguito ai sopralluoghi è stato possibile redigere un dettagliato rilievo planimetrico dello stato attuale dei beni oggetto di pignoramento. (**Allegato n. 3**)

3. Risposte ai quesiti

Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti, che per facilità di lettura si riportano di seguito con le relative risposte, dettagliate punto per punto.

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;*

R.1 La documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta dalla parte procedente, composta dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” è stata redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, risulta completa.

I beni immobili soggetti a pignoramento come evidenziato nelle visure all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia, sono così censiti:

- Catasto fabbricati del Comune di Spoleto Foglio n°66 part. 1413 sub 43:

proprietà superficiaria 1/1 su ABITAZIONE DI TIPO CIVILE nel Comune di Spoleto, zona cens 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. Tot 104 mq, escluse aree scoperte 101 mq, rendita euro 526,79 €, PIANO 1° , indirizzo San Giacomo, via Danimarca n°22;

P.IIa 1413 sub 43: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/07/1989 in atti dal 22/08/1990 (n.26150/1989); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; COSTITUZIONE in atti dal 22/08/1990 (n.26150/1989).

- Catasto fabbricati del Comune di Spoleto Foglio n°66 part. 1413 sub 52:

proprietà superficiaria 1/1 su AUTORIMESSA , zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup. cat. Tot. 18 mq, rendita euro 30,73 ,piano S1, indirizzo San Giacomo, via Danimarca n°22;

P.IIa 1413 sub 52: VARIAZIONE del 25/09/2013 protocollo n. PG0184473 in atti dal 25/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.39449.1/2013); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/07/1989 in atti dal 22/08/1990 (n.26150/1989); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; COSTITUZIONE in atti dal 22/08/1990 (n.26150/1989).

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;*

R.2 Nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a reperire la seguente documentazione, non presente nel fascicolo. Nello specifico:

Documenti Catastali:

- Visura catastale per immobile e Visura catastale storica aggiornata; **(Allegato n.4)**
- Planimetria catastale; **(Allegato n.5)**
- Elaborati planimetrici generali, con Elenco subalterni. **(Allegato n.6)**
- Estratto di mappa. **(Allegato n.7)**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spoleto, è stato possibile reperire il titolo di provenienza dei beni pignorati all'esecutato.

Nel dettaglio:

Titolo di Provenienza: (Allegato n.8)

All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà superficaria per atto di assegnazione del 19/07/1989 dal notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto Rep. 91105/13587 trascritto il 28/07/1989 ai n.3085/2263 da potere del [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Presidente legale rappresentante della [REDACTED] società a responsabilità limitata con sede a Spoleto in frazione San Giacomo, iscritta nel registro delle società presso il Tribunale di Spoleto al n°875, con P.IVA 011971140542.

L'immobile realizzato in zona P.E.E.P. è stato assegnato al [REDACTED] che al momento dell'acquisto, era in possesso dei requisiti previsti dalla legge 05.08.1978 n.457, e dichiarava di non era coniugato.

[REDACTED] acquistò dal Comune di Spoleto il diritto di superficie del terreno identificato al N.C.T. al foglio 66 n.1413, sito nel Comune di Spoleto, frazione San Giacomo – zona P.E.E.P.- con atto del Notaio Carlo Angelini Rota :

- Atto del 27.06.1986 rep. n. 69213/10789 registrato a Spoleto il 06.03.1987 al n. 465 e trascritto a Spoleto il 19.03.1987 al n. 834 di formalità.
- Atto integrativo del 06.03.1987 rep. n. 73483/11387 registrato a Spoleto il 26.03.1987 al n. 589 e trascritto a Spoleto il 07.04.1987 al n. 1052 di formalità.

[REDACTED] realizzò il complesso edilizio di n°24 appartamenti più garage, dietro rilascio della **Concessione Edilizia n°18690 del 28.06.1986.**

Planimetrie Ultimo Progetto Approvato:

L'ultimo stato di progetto autorizzato risulta essere quello relativo alla **Concessione Edilizia in variante protocollo n°10439 del 03/04/1991** di cui si allegano come da richiesta la planimetria, essendo anche lo stato di progetto a cui si riferisce l'agibilità. **(Allegato n.9).**

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 storicoartistico, 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);*

R.3 Dalle verifiche effettuate nel ventennio precedente, tramite richiesta di Ispezione Ipotecaria del 05/12/2019 sul fabbricato identificato al Foglio n°66 p.lla 1413 sub 43 e sub 52, del Comune di Spoleto (PG) **(Allegato n. 10)**, e dal riscontro formale sulla certificazione notarile si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 – Reg.Particolare 266 Reg. Generale 2694

Pubblico ufficiale PIRONE MARCO Repertorio 81113/19280 del 09/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

2. ISCRIZIONE del 13/07/2017 – Reg. Particolare 350 Reg. Generale 2710

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 42/2017 del 11/01/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2019 – Reg. Particolare 628 Reg. Generale 845

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 21/2019 del 18/01/2019 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

4. *accerti l'esistenza di 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.);*

R.4 Il complesso edilizio residenziale relativo al numero civico 22 di via Danimarca è costituito da n°06 appartamenti distinti, pertanto esistono le condizioni di legge previste per un condominio minimo. I proprietari condomini il giorno 20 novembre 2019 hanno volontariamente nominato come amministratore condominiale il Sig. [REDACTED] come risulta da verbale di assemblea allegato. **(Allegato n. 11)**

Con richiesta effettuata il 12/12/2019 tramite e-mail all'amministratore sopra detto , si è venuti a conoscenza del fatto che non risultano spese condominiali insolute a carico dell'esecutato relative agli ultimi due anni.

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

R.5 Dalle operazioni peritali di accesso agli atti, dalla visione del PRG e dal confronto finale con l'ufficio tecnico del Comune di Spoleto, è stato possibile verificare che non esistono diritti demaniali o usi civici sui beni pignorati.

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;*

R.6 Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata al fascicolo, si sono rilevate le iscrizioni di ipoteca volontaria e l'atto di pignoramento. Per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli si stimano i seguenti costi:

- Cancellazione Ipoteca Volontaria:

40,00 € taxa ipotecaria

- Cancellazione trascrizione Pignoramento:

200,00 € imposta ipotecaria + 59,00 € imposta bollo + 40,00 € taxa ipotecaria

Totale spese per cancellazione 339,00 €

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.);*

R.7 Dai sopralluoghi effettuati, nello specifico il primo relativo all'appartamento in data 20.12.2019 , ed il secondo relativo al locale garage in data 30/12/2019, è stato possibile verificare lo stato effettivo dei luoghi. Nel dettaglio i beni pignorati, siti nel Comune di Spoleto, in località S. Giacomo, in via Danimarca n°22, consistono in:

Appartamento al piano primo:

Il complesso edilizio residenziale fa parte degli interventi di edilizia economica popolare.

L'immobile, relativamente ai dettagli costruttivi è così descrivibile:

Struttura portante in C.A. con travi e pilastri; i solai di calpestio e di interpiano sono del tipo preassemblati; le tamponatura perimetrale esterne sono del tipo a cassetta con laterizio a vista dello spessore di 12 cm e cm 8 interno, interposto tra i due strati è stato inserito 5 cm di materiale termocoibente, per uno spessore complessivo di 25 cm; il rivestimento esterno è in cortina di laterizio a vista; tutte le tramezzature interne sono in mattoni forati posti a foglio di spess. pari a 8 cm al vivo; i pavimenti sono in gres porcellanato, relativamente alla cucina, soggiorno, disimpegno e bagni, sono in parquet nelle camere da letto; gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Garage al piano interrato:

Struttura portante in C.A. con setti perimetrali e solaio del tipo prefabbricato. Il pavimento del garage è realizzato in cemento debitamente levigato, poggiante su vespaio con materiale di cava. La porta del garage è in ferro di tipo basculante.

Essendo gli immobili oggetto di perizia, facenti parti di un complesso residenziale, come già evidenziato nell'elaborato planimetrico generale, sono comprese le parti in comune, quali scalinata di accesso all'appartamento, e rampa di accesso al garage identificata al Foglio

catastale n° 66 p.la 1413 sub. n°5, ed area pertinenziale esterna identificata al Foglio catastale n° 66 p.la 1413 sub. n°55.

Stato conservativo dei beni immobili:

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in un *buono* stato conservativo, con assenza di interventi manutentivi recenti. Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero detti beni oggetto di pignoramento.

Non vi sono lesioni visibili per quanto riguarda la parte strutturale.

Relativamente alle dimensioni dei locali con relative altezze si riporta la tabella sottostante:

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	ALTEZZA MT.	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENIZZATA IN MQ
APPARTAMENTO P1: (foglio n°66 p.la 1413 sub. 43)				
<i>1_CUCINA</i>	18,40	2,70	100%	18,40
<i>2_SOGGIORNO- SALOTTO</i>	25,78	2,70	100%	25,78
<i>3_CAMERETTA</i>	8,24	2,70	100%	8,24
<i>4_BAGNO 1</i>	8,32	2,70	100%	8,32
<i>5_DISIMPEGNO</i>	5,16	2,70	100%	5,16
<i>6_CAMERA 1</i>	14,00	2,70	100%	14,00
<i>7_CAMERA 2</i>	18,38	2,70	100%	18,38
<i>8_BAGNO 2</i>	4,68	2,70	100%	4,68
<i>BALCONE PROSPETTO FRONTALE</i>	5,52	2,70	30%	1,66
<i>BALCONE PROSPETTO POSTERIORE</i>	4,00	2,70	30%	1,20
TOTALE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI APPARTAMENTO:				105,82
AUTORIMESSA P.INT. : (foglio n°66 p.la 1413 sub. 52)				
<i>GARAGE</i>	21,26	2,60	100%	21,26

Per maggior comprensione di quanto riportato sopra, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata alla presente e parte integrante della perizia estimativa. (**Allegato n. 12**).

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) 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;*

R.8 Secondo quanto accertato nelle operazioni peritali, lo stato dei beni indicati nell'atto di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto in data 18.01.2019 rep. 21/2019, trascritto il 27.02.2019 al n. 845/628, corrisponde alla descrizione ed allo stato attuale degli immobili.

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;*

R.9 Non sussistono difformità tali da richiedere l'aggiornamento catastale.

Il sopralluogo ed il rilievo dei beni hanno evidenziato la presenza di minime discordanze nella disposizione delle fondellature interne all'appartamento, come è possibile vedere dal rilievo effettuato e dal relativo aggiornamento planimetrico allegato alla perizia. Tali discordanze nella disposizione interna, sono qualificabili come interventi di edilizia libera che non comportano la variazione del numero di vani e della superficie totale coperta, pertanto non implicano una variazione catastale.

Rimane da segnalare come difformità dallo stato dichiarato, la tamponatura con infissi in vetro del terrazzo posto sul prospetto posteriore.

Non essendo concessa dal Comune di Spoleto, la possibilità di sanare tali opere per la chiusura di logge e/o balconi, si valuta l'intervento di ripristino allo stato di progetto approvato. Nel dettaglio si stima un **importo forfettario di 1000,00 €** comprensivo del lavoro di smontaggio, rimozione tamponatura in vetro e relativo smaltimento.

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

R.10 Dallo strumento urbanistico comunale (PRG), si evince che i beni pignorati si trovano in **MCR: MACROZONE DI CONSOLIDAMENTO (prevalentemente residenziali).**

11. *indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

R.11 ATTI AUTORIZZATIVI:

Dalle operazioni peritali eseguite con accesso agli atti presso gli uffici Comunali, i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetti dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione edilizia n.18690 del 28/06/1986**, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, nella zona P.E.E.P. di San Giacomo (24 alloggi).

- **Attestazione di fine lavori parziale prot. 17502 del 29/07/1989:** Dichiarazione di fine lavori parziale in data 25/07/1989, nella fattispecie sono stati ultimati i lavori indicati nella concessione originaria, ad eccezione delle rampe d'accesso ai garage e delle finiture.
- **Concessione edilizia in variante n.10439 del 03/04/1991,** concessione per ultimazione dei lavori e variazioni interne. La specifica variante alla concessione originaria, riguardava lo spostamento degli accessi ai garage dalla testata dell'edificio, alla zona posteriore, con la divisione dello spazio garage per ognuno dei quattro blocchi in cui si identifica l'intervento globale, oltre a piccole variazioni delle fondellature interne nei singoli appartamenti.

Relativamente alla parte strutturale del fabbricato si ha:

- **Deposito strutturale Prot. n. 3008 del 08/04 /1987 (1° stralcio);**
- **Deposito strutturale Prot. n. 9418 del 07/10/1987 (2° stralcio);**
- **Relazione strutture ultimate Prot. n. 7298 del 23/06/1989;**
- **Collaudo statico ai sensi dell'art. 7 Legge 1086 del 05.11.1971 Prot. n. 7947 del 05/07/1989;**
- **Agibilità prot. n.46409 del 02/10/2007.**

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;

R.12 Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta occupato dal Sig. [REDACTED] unitamente ai suoi familiari.

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;*

R.13 Il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore Sig. [REDACTED]
In fase di perizia si è provveduto a fare richiesta presso gli uffici Comunale dell'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio (**Allegato n°13**) da cui risulta che l'esecutato il Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] si è sposato il [REDACTED] con **ATTO Nr. 201- Parte II- Serie A- Anno 1990.**

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);

R.14 Non ricorre.

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;

R.15 Relativamente alla parte impiantistica, si ribadisce che il complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati, è in possesso di regolare agibilità rilasciata nell'anno 2007 con allegate le **“ Dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e distribuzione gas metano”** e **“Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico”**.

Nel dettaglio si ha:

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMPIANTI PRESENTI:	
IMPIANTO ELETTRICO	Tipologia: vista, sfilabile, con punti luce e prese esterne; con luci di sicurezza; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: presente
IMPIANTO IDRICO	<u>Tipologia:</u> sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; <u>Condizioni:</u> funzionante; <u>Conformità documentale dell'impianto:</u> presente
IMPIANTO TERMICO	<u>Tipologia:</u> riscaldamento appartamento con elementi radianti; <u>Condizioni:</u> funzionante; <u>Conformità documentale dell'impianto:</u> presente L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con corpi scaldanti a piastre di acciaio del tipo Ferroli, con condutture in rame ad alimentazione separata del tipo "Modul".

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;

R.16 Non si ritiene possibile vendere i beni in lotti separati.

17. determini il **valore dell'immobile**, considerandolo 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);

R.17 Il valore dei beni pignorati

Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate , la zona in oggetto risulta così classificata:

Anno 2019_Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: SPOLETO

Fascia/zona: Periferica/SAN NICOLO`, PONTEBARI, BEROIDE, SAN PONZIANO, S. CROCE, CORTACCIONE, S. CHIODO, S. GIOVANNI DI BAIANO, BAIANO, COLLERISANA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	740	1050	L	2,7	3,3	L
box	normale	380	560	L	1,3	1,9	L

Stima

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo base €/mq	Valore di stima €
Abitazione	106	960,00	101.760,00
Box	21	480,00	10.080,00
TOTALE STIMA			111.840,00

I beni pignorati sono gravati dal diritto di superficie, pertanto è necessario quantificare le spese relative **al riscatto del diritto di piena proprietà**, previsto dal “ *Regolamento per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie , per la sostituzione delle convenzioni stipulate , per la cessione del diritto di proprietà; per la trasformazione in diritto di proprietà di aree PIP già concesse in diritto di superficie*” **adottato dalla giunta comunale del Comune di Spoleto, con la deliberazione n° 420 del 28 settembre 2004.**

Il riscatto del diritto di piena proprietà permetterà appunto di vendere l'immobile sul libero mercato senza limitazioni sul costo (come da convenzione stipulata in fase di realizzazione, tra [REDACTED] ed il Comune di Spoleto).

I costi quantificati dal Comune di Soletto per riscattare il diritto di superficie per gli immobili in oggetto sono:

Corrispettivo	2.960,00 €
Spese di registrazione	200,00 €
Spese di trascrizione	94,00 €
Spese di Voltura	71,00 €
Bolli	144,00 €
Diritti di segreteria	56,00 €
TOTALE	3.525,00 €

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi, valutati per via analitica, ed adottando, per " assenza della garanzia per vizi occulti" del bene venduto, un'ulteriore riduzione del prezzo in termini del 3% .

Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile, al massimo che può raggiungere i valori dal 15 al 20% , come suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Adeguamenti e correzioni per stima:

Interventi e correzioni	Costo €
Cancellazione trascrizioni pregiudizievoli	360,00
Ripristino situazione di progetto al balcone prospetto posteriore	1.000,00
Riscatto diritto di piena proprietà	3.525,00
Riduzione del valore di mercato del 3% per «assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto»:	3.300,00
TOTALE da detrarre	8.185,00

Sintesi valutazione dei beni:

Valore di mercato	111.840,00 €
Adeguamenti e correzioni	- 8.185,00 €
VALORE DI STIMA finale a base d'asta	103.655,00 €
VALORE DI STIMA approssimato a base d'asta	104.000,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, si valuta in:

€ 104.000,00

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;*

R.18 I beni in oggetto sono pignorati per intero.

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;*

R.19 Gli immobili oggetto di perizia risultano proprietà superficiaria 1/1 personali dell'esecutato il Sig. XXXXXXXXXX

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

R.20 Il fabbricato pignorato non risulta abusivo.

4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è stimato in:

- LOTTO UNICO **€ 104.000,00 (centoquattro mila/00);**

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Todi, lì 24 Febbraio 2020.

L'ESPERTO

Dott. Ing. Simona Serafini

Elenco Allegati

ALL. n.1 Comunicazioni operazioni peritali_sopralluogo_pec_Accettazione_Consegna;

ALL. n.2 Verbale sopralluogo;

ALL. n.3 Rilievo planimetrie stato attuale;

ALL. n.4 Visure catastali e visure catastali storiche per immobile;

ALL. n.5 Planimetrie catastali;

ALL. n.6 Elaborati Planimetrici generali ed Elenco subalterni;

ALL. n.7 Estratto di mappa;

ALL. n.8 Titolo di provenienza;

ALL. n.9 Planimetria ultimo progetto approvato;

ALL. n.10 Ispezione Ipotecaria;

ALL. n.11 Nomina amministratore condominio;

ALL. n.12 Documentazione fotografica;

ALL. n.13 Estratto per riassunto atto di matrimonio.