

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 69/2019

promossa da

Creditore Procedente

contro

(Debitore/Esecutato)

Intervenuti:

-

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Tecnico incaricato: arch. Lorenza ZUCCARI

Procuratore Legale del Creditore procedente:

Avv. _____

PEC: _____

Procuratore Legale dell'Esecutato:

Avv. _____

PEC: _____

DATA:

Spoletto, 6 febbraio 2020



INDICE

PREMESSA	pag. 3	
RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4	
1. Verifica della completezza della documentazione (ex. art. 567 c.p.c.)		pag. 4
2. Acquisizione documentazione		pag. 4
2.1. Planimetrie allegate ai titoli abilitativi	pag. 4	
2.2. Planimetrie catastali	pag. 4	
2.3. Titolo di provenienza	pag. 4	
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli		pag. 6
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale		pag. 7
5. Diritti demaniali o usi civici		pag. 7
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili		pag. 8
7. Descrizione dei beni pignorati		pag. 8
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento		pag. 9
9. Eventuale aggiornamento catastale		pag. 8
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico		pag. 10
11. Conformità urbanistica		pag. 10
12. Stato di possesso del bene		pag. 10
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali		pag. 10
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge		pag. 11
15. Caratteristiche degli impianti		pag. 11
16. Formazione dei lotti (divisibilità in più lotti)		pag. 11
17. Valutazione del bene		pag. 11
18. Pignoramento pro quota		pag. 12
19. Valore del diritto pignorato		pag. 12
20. Valore del solo terreno (per immobili abusivi)		pag. 12
ALLEGATI	pag. 13	
RIEPILOGO	pag. 14	



PREMESSA

In data 03 luglio 2019 la sottoscritta arch. Lorenza Zuccari, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Perugia al n. 864, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI Esperta per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 69/2019, promossa dalla PENELOPE SVP S.r.l. (*Creditore procedente*) contro il signor (*Debitore/Esecutato*).

L'immobile oggetto di esecuzione è così individuato nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà dell'intero su immobili siti in Comune di Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, costituiti da appartamento al piano secondo e garage al piano interrato, censiti al C.F. di detto Comune al foglio 152 p.lla 1800 sub. 25 (abitazione), sub. 12 (garage). Diritti spettanti sulle parti comuni censite al C.F. al foglio 152 p.lla 1800 sub. 1 e 2 (corte, scala condominiale e corsia garage).

In data 26 settembre 2019, prestando il rituale giuramento, la sottoscritta si è impegnata a rispondere ai quesiti così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 07/10/2019 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'inizio operazioni (**all. 1** comunicazioni), fissato per il 21/10/2019 alle ore 8,30 presso lo studio della scrivente. In data 21/10/2019, in assenza delle parti, si è dato inizio alle operazioni tecniche (**all. 2** verbali).

Successivamente si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie, ipotecarie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Marsciano, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e lo studio notarile CRISPOLTI di Perugia, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste.

In data 12/11/2019 è stata effettuata la comunicazione relativa all'accesso ai beni pignorati, fissato per il 10/12/2019, poi rinviato al 18 dicembre su richiesta dell'Esecutato a causa di suoi gravi motivi personali. Con la scorta dei titoli abilitativi già acquisiti dal Comune di Marsciano, e coadiuvata da un collaboratore, la sottoscritta si è recata presso i beni per l'accesso ai luoghi, dove è stato possibile visionare i beni ed eseguire un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.



RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, e in particolare della Certificazione Notarile a firma del Notaio Sergio CAPPELLI di Bisignano del 23/05/2019, si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Marsciano, l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e lo studio notarile CRISPOLTI di Perugia.

2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (all. 4)

Presso l'archivio del Comune di Marsciano è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 554/98 (prot. n. 23176) del 03/10/1998, rilasciata alla sig.ra _____, relativa alla costruzione ex-novo dell'edificio di cui i beni pignorati fanno parte.
- Concessione Edilizia n. 2106/00 (prot. n. 16595) del 04/10/2000, Variante in corso d'opera alla precedente C.E., rilasciata alla _____, subentrata alla _____.
- Attestazione di Agibilità n. 7-63/07 del 16/03/2007

Le planimetrie allegate all'ultimo titolo raffigurano i beni come segue:

Abitazione sita al piano secondo dell'edificio, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia, disimpegno, due camere, due bagni, cabina armadio, studio, tre terrazzi. Altezza interna indicata: m. 2,70. L'abitazione si completa con un lastrico solare al quarto piano, accessibile dalla scala condominiale ed esteso su una metà del fabbricato.

Garage al piano interrato, accessibile dalla corsia di manovra e dalla scala condominiale, composto da un unico ambiente rettangolare, privo di finestra. Altezza interna indicata: m. 2,65.

2.2. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 5)

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono entrambe datate 26/07/2001.

Gli immobili sono raffigurati come nelle planimetrie allegate al titolo edilizio:

Abitazione – posta al piano secondo, altezza interna m. 2,70, composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, 2 ripostigli, 3 terrazzi di sagoma curvilinea. L'abitazione si completa con un lastrico solare al piano quarto di forma rettangolare.

Garage – al piano primo sotto strada, altezza interna m. 2,65. Vano rettangolare privo di finestre.

2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 6)

I beni pignorati sono pervenuti all'Esecutato per la quota di ½ tramite atto di compravendita (punto 1) del 2001, dalla società _____ la quale aveva costruito l'edificio su terreno acquisito nel 1999 da _____ (punto 3). La signora _____ aveva acquisito il terreno per divisione nel 1987 da _____ (punto 4). I tre avevano ereditato il terreno in morte di _____ nel 1983 (punto 5). _____ (aveva a sua volta acquisito il terreno nel 1962 per divisione da _____ (punto 6).



La restante quota di ½ è stata acquisita dall'Esecutato dalla signora
compravendita del 2006 (punto 2).

con atto di

Di seguito le sintesi degli atti sopra citati.

1. Atto di compravendita del 09/11/2001, rep. 45068/12073 a rogito del Notaio Adriano CRISPOLTI di Perugia, trascritto a Perugia il 03/12/2001 al n. R.P. 18078 (all. 6).

A favore: _____, (s.g.), celibe, e

_____ nubile, ciascuno per la piena proprietà della quota di ½ in comunione e pro indiviso.

Contro: _____ con sede a _____ e c.f. _____ rappresentata da

_____ e _____ in qualità di
Presidente e Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione della _____, per la proprietà di 1/1.

Oggetto: porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, rappresentate da appartamento a piano secondo, con annesso lastrico solare al piano quarto, garage al piano primo sottostrada.

Il tutto censito al NCEU al foglio 152 **part. 1800 sub. 25**, Via Chiappelli, Piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5 Rendita Lire 975.000; **part. 1800 sub. 12**, Via Chiappelli, piano 1S, cat. C/6, cl. 5, mq 17, Rendita Lire 51.000; oltre alle proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni non censibili dell'immobile, indicati al NCEU al foglio 152 part. 1800 sub. 1 e 2 e sugli altri locali, spazi ed impianti in condominio, ai sensi di legge e del regolamento di condominio che sarà redatto.

La parte alienante dichiara che l'immobile è libero da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Perugia in data 22/09/1999 al n. 5266 (***) di cui i compratori si accollano la rispettiva quota in seguito al frazionamento.

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 554 del 03/10/1998 e delle successive Concessioni in Variante n. 2106/00 prot. 16595 del 04/10/2000 e n. 210/2001 prot. 7255 del 20/07/2001.

2. Atto di compravendita del 09/02/2006 a Rogito Notaio Filippo BRUFANI di Perugia rep. 15434/8633, trascritto presso la CC.RR.II. Di Perugia il 13/02/2006 al n. R.P. 2997 (all. 6).

Contro: _____ (s.g.), nubile, per la piena proprietà di 1/2.

A favore: _____ (s.g.), celibe, per la piena proprietà di 1/2.

Oggetto: porzioni del fabbricato sito in Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, rappresentate da appartamento a piano secondo (composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, 3 camere, altro ripostiglio, bagno, wc e 3 terrazzi) con annesso lastrico solare al piano quarto, garage al piano primo sottostrada.

Il tutto censito al NCEU al foglio 152 part. 1800 sub. 25, Piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5 Rendita Lire 975.000; part. 1800 sub. 12, piano 1S, cat. C/6, cl. 5, mq 17, Rendita Lire 51.000; oltre alle proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni non censibili dell'immobile, indicati al NCEU al foglio 152 part. 1800 sub. 1 e 2 e sugli altri locali, spazi ed impianti in condominio.

Le porzioni immobiliari sono perfettamente conformi ai provvedimenti amministrativi in forza dei quali sono state edificate, tutti gli impianti sono stati realizzati a norma di legge e non sussistono oneri condominiali arretrati.

3. Atto di compravendita del 13/03/1999, rep. 86902/11040 a rogito del Notaio Enzo PAOLUCCI di Perugia, trascritto a Perugia il 27/05/1999 al n. R.P. 7070. (all. 9)

A favore: _____, (sopra generalizzata), per la piena proprietà dell'intero.

Contro: _____, per la piena proprietà dell'intero.



Oggetto: Terreno sito in Marsciano, loc. Ammetto, censito al C.T. foglio 152 part. 160 di mq 3.420

4. Atto di divisione del 11/07/1987 a rogito Notaio Adriano CRISPOLTI di Marsciano rep. 8611/1631, trascritto presso la CC.RR.II. Di Perugia il 10/08/1987 al n. R.P. 1117. (all. 9)

*Segue una annotazione, trascritta a Perugia il 17/05/1994 al n. 6703 di R.P. (***) a rettifica dei dati riportati nella divisione, che però non riguarda il terreno attribuito alla*

A favore e Contro:

Oggetto: alla sig.ra _____ viene attribuito, oltre maggiore consistenza, un terreno sito nel Comune di Marsciano, loc. Ammetto, di superficie complessiva mq 3.420 e censito al C.T. foglio 152 part. 160 (che poi genera la part. 1800) con sovrastanti impianti sportivi in disuso, confinante con strada Comunale, _____, salvo altri.

5. Denuncia di Successione del 01/08/1985 registrata all'Uff. Reg. di Perugia al n. 70 vol. 661, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 02/09/1985 al n. R.P. 9642. (all. 9)

A favore: _____ (s.g.), _____ (s.g.) e _____ (s.g.) ciascuno per la quota di 1/3.

Contro: _____, deceduto il _____, per l'intero.

Oggetto: Oltre maggiore consistenza, terreno sito in Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli, di mq 6010 (di cui mq 2590 da destinare a strada pubblica – detta Via Chiappelli - da acquisire da parte del Comune di Marsciano) con sovrastante piccola piscina in abbandono, censito al N.C.T. al foglio 152 part. 160 e 646.

6. Atto di divisione del 19/06/1962 a rogito Notaio Gianmarco Antonioni rep. 52811 atto n. 2893, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 12/07/1962 al n. R.P. 4846. (all. 9)

A favore e Contro: _____ (s.g.) e _____ (_____).

Oggetto: al sig. _____ viene attribuito, oltre maggiore consistenza, un terreno sito nel Comune di Marsciano di superficie complessiva mq 23.430, da distinguere al Catasto Rustico al foglio 152 part. 160/b (che poi genera la part. 1800) con Reddito Dominicale Lire 1.148,07 e Reddito Agrario Lire 585,75, confinante con dividende, _____ Strada Provinciale.

(*) Con atto di trasferimento sede sociale a rogito Notaio Angelo Frillici di Foligno del 23/10/2001 rep. 156724 trasc. a Perugia il 07/11/2001 al n. 16721 di R.P., la _____ trasferiva la sede da _____ a _____ e i beni in oggetto venivano conferiti alla società nella sua nuova sede.

(**) Dalle ricerche ipocatastali effettuate dalla scrivente non risulta l'iscrizione di tale ipoteca a carico degli immobili pignorati né a carico dell'Esecutato. Non risulta neanche la cancellazione di detta ipoteca. Si precisa che l'ipoteca in questione non è citata nella Relazione Notarile agli atti.

(***) Erroneamente indicata nella Relazione Notarile agli atti come trascritta il 17/05/1994 con il numero di R.P. 8611.

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano in sintesi i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. all. 8).

1. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 09/02/2006 a rogito Notaio Filippo BRUFANI di Perugia, rep. 15435/8634, iscritta a Perugia il 13/02/2006 al n. Reg. Part. 1299.



Capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00.

A favore: _____, con sede in Terni c.f. 00627710551 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: _____ (s.g.), per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: porzioni del fabbricato sito in Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, rappresentate da appartamento al piano secondo e garage al piano primo sottostrada.

Il tutto censito al NCEU al foglio 152 part. 1800 sub. 25, Piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5; part. 1800 sub. 12, piano 1S, cat. C/6, cl. 5, mq 17.

2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 12/04/2019 rep. 397, trascritto a Perugia il 26/04/2019 al n. R.P. 7402.

Contro: _____, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A favore: _____, con sede in _____, c.f. _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: porzioni del fabbricato sito in Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, rappresentate da appartamento al piano secondo e garage al piano primo sottostrada.

Il tutto censito al NCEU al foglio 152 part. 1800 sub. 25, Piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 7,5; part. 1800 sub. 12, piano 1S, cat. C/6, cl. 5, mq 17.

Oltre alle spettanti quote sulle parti condominiali, censite al C.F. al foglio 152 part. 1800 sub. 1 e 2.

L'atto di pignoramento sopra indicato è in rettifica rispetto ad un precedente atto di pignoramento, notificato il 25/03/2019, contenente un errore di trascrizione nella individuazione catastale del bene comune non censibile part. 1800 sub. 2.

N.B. : come riportato al paragrafo precedente, nell'atto di compravendita dell'immobile da parte dell'Esecutato del 2001 viene riportato che l'acquirente si accollava la quota n. 4 lett. A del mutuo contratto dalla venditrice (rogito Notaio FRILLICI del 14/09/1999 rep. 135780, ipoteca trascritta a Perugia al num. di R.P. 5266 del 22/09/1999).

Dalle ricerche ipocatastali effettuate dalla scrivente non risulta l'iscrizione di tale ipoteca a carico degli immobili pignorati né a carico dell'Esecutato. Non risulta neanche la cancellazione di detta ipoteca.

Si precisa che l'ipoteca in questione non è citata nella Relazione Notarile agli atti.

Tale ipoteca risulta ormai decaduta, essendo trascorsi oltre 20 anni, e non rinnovata, ma deve comunque essere cancellata.

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Su richiesta della sottoscritta l'amministratore condominiale ha riferito a proposito di eventuali spese condominiali insolute o vincoli condominiali (all. XX) affermando che:

- le rate condominiali scadute sono state tutte regolarmente pagate
- sono stati deliberati lavori straordinari le cui rate devono essere ancora versate
- esiste un regolamento condominiale, che però non è stato trasmesso alla scrivente.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non risultano vincoli o usi civici trascritti.



6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

1. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 09/02/2006, iscritta a Perugia il 13/02/2006 al n. Reg. Part. 1299.

Spese per la cancellazione: € 35,00

2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 12/04/2019 rep. 397, trascritto a Perugia il 26/04/2019 al n. R.P. 59.

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

3. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14/09/1999, iscritta a Perugia il 22/09/1999 al n. Reg. Part. 5266.

Spese per la cancellazione: € 35,00

Totale spese per la cancellazione di vincoli e oneri € 364,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

cfr. all. 5 planimetria catastale, all. 4 documentazione urbanistica, all. 7 documentazione fotografica

POSIZIONE: Marsciano è un comune in provincia di Perugia che conta oltre diciottomila abitanti, è il maggior centro della media val Tiberina e della Valle del Nestore. E' posto lungo la SS 317 che collega Perugia a Orvieto, in prossimità della E45 che collega Perugia a Todi, Acquasparta e Terni.

La loc. Ammetto si trova nella periferia di Marsciano, a circa 2 km dal centro storico, e a circa 6 km dallo svincolo della Superstrada E45. Si trova in una zona pianeggiante e mediamente edificata, caratterizzata da numerosi edifici plurifamiliari, oltre a qualche esercizio commerciale. Nelle vicinanze il territorio è ad uso agricolo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Entrambe le unità immobiliari risultano intestate a ' l, sopra generalizzato, per la piena proprietà di 1/1. Le u.i. sono così distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al **foglio 152**:

- **p.lla 1800 sub. 12**, categoria C/6, cl. 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 19, rendita € 26,34. Indirizzo Via Arturo Chiappelli piano S1;
- **p.lla 1800 sub. 25**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale mq 160, Superficie totale escluse le aree scoperte mq 140, rendita € 503,55. Indirizzo Via Via Arturo Chiappelli, Piano 2.
- *p.lla 1800 sub. 1 e 2, beni comuni non censibili (parti comuni: scala condominiale, corsia garage)*

DESCRIZIONE: lo stabile in cui si trovano gli immobili pignorati è parte di un complesso di due edifici uguali, completati prima del 2007, dotati di ampia zona di parcheggio ad uso pubblico, oltre ad una zona di parcheggio privato. I due edifici sono disposti su 3 piani oltre all'interrato e al lastrico solare, circondati da piccoli giardini e caratterizzati da grandi terrazzi, in parte protetti da pergole o tettoie in legno.

Gli edifici, le finiture e le sistemazioni esterne hanno un aspetto gradevole e moderno, caratterizzato dalla originale forma circolare e dal coronamento con grandi travi in legno che costituiscono la copertura del lastrico solare. Le pareti esterne sono rivestite in laterizi con fasce marcapiano in accoltellata, mentre i parapetti dei terrazzi sono intonacati e tinteggiati con inserti in ringhiera di ferro.

In particolare l'**appartamento** pignorato si trova al secondo piano, accessibile dalla scala condominiale



con ascensore, ed è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo (sup. calpestabile mq 40), cucina (mq 13), lavanderia (mq 3,2), disimpegno (mq 5,1), due camere (mq 12,8 e mq 16,5), una cabina armadio (mq 3,3), due bagni (mq 6,4 e mq 4), uno studio (mq 8,6), tre terrazzi (mq 8, mq 8 e mq 16 circa).

La struttura portante è in travi e pilastri di calcestruzzo armato, con solai sono in laterocemento o e le pareti perimetrali in blocchi termici di laterizio.

Gli infissi delle finestre sono in legno naturale con doppi vetri, con avvolgibili in plastica e zanzariere.

Il portoncino è blindato.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

I pavimenti e sono in piastrelle di gres porcellanato e in parquet.

I rivestimenti sono in gres porcellanato, in piastrelle di ceramica o in mosaico.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Nel garage sono le pareti divisorie e le perimetrali sono solo rasate, i soffitti in pannelli prefabbricati non sono intonacati

I bagni: il più piccolo è provvisto di wc, bidet, doccia e lavandino, mentre il grande di wc, bidet, vasca e lavandino.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

L'abitazione si completa con un ampio lastrico solare posto al piano quarto, non accessibile direttamente dall'appartamento ma solo tramite la scala condominiale. Il lastrico occupa una superficie di circa mq 130, è scoperto ma dotato di un pergolato in travi di legno lamellare. E' pavimentato con lastre di calcestruzzo sopraelevate, con inserimento di alcune airole con arbusti e piante ornamentali, protetto da parapetto pieno in muratura intonacata e tinteggiata.

In un angolo è stata realizzata una cucina esterna completa di fuochi (alimentati da bombola a gas) e lavello, provvista di alimentazione elettrica. L'area della cucina è protetta con una tettoia in legno addossata alla parete del corpo scala e al muro di confine con il lastrico solare adiacente (di altra proprietà), è aperta su tre lati e presenta una superficie coperta di circa 8 mq ed altezza inferiore a ml 2,40.

Il garage è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare (sup. calpestabile mq 16), accessibile dalla corsia di manovra e privo di finestre. Il portone di accesso è basculante in metallo. L'altezza interna è pari a m. 2,65. Il garage non è pavimentato ma ha il calpestio in cemento, le pareti sono tinteggiate ma solo parzialmente intonacate.

Non si riporta il rilievo metrico dei beni in quanto sostanzialmente coincidente con le planimetrie catastali e urbanistiche allegate (**all. 4 e 5**).

Superficie lorda: abitazione mq 131 circa, oltre a mq 32 circa di terrazzi e mq 130 di lastrico solare. Garage mq 18,5 circa.

Superficie calpestabile: abitazione mq 113 circa. Garage mq 16 circa.

8. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento è conforme con lo stato attuale dei beni pignorati.

Si precisa che il numero civico esatto è 10/a e non 10.



9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

E' necessario aggiornare la planimetria catastale del lastrico solare per inserire la tettoia e la struttura della cucina esterna. Si prevede un costo di € 750,00.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Piano Regolatore Generale Parte Operativa attualmente vigente l'edificio fa parte dello spazio urbano, in particolare ricade in una zona B2 – Aree di completamento a media densità edilizia.

11. CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 554/98** (prot. n. 23176) del 03/10/1998, rilasciata alla sig.ra _____, relativa alla costruzione ex-novo dell'edificio di cui i beni pignorati fanno parte.
- **Concessione Edilizia n. 2106/00** (prot. n. 16595) del 04/10/2000, Variante in corso d'opera alla precedente C.E., rilasciata alla _____

In data 16/03/2007 è stata rilasciata l'**Attestazione di Agibilità n. 7-63/07** relativa all'intero edificio.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati progettuali autorizzati non risultano differenze, né si riscontrano irregolarità relativamente all'appartamento e al garage, che risultano quindi conformi dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Si precisa che la **tettoia** (part. 1800 sub. 25) realizzata sul lastrico solare non necessita di titolo autorizzativo edilizio-urbanistico in quanto, stanti le sue dimensioni in pianta e in alzato e la tipologia strutturale, essa rientra tra le opere pertinenziali libere (art. 21 co. 3 lett. f del R.R. 2/2015). Tuttavia, trattandosi di un manufatto realizzato in aderenza al confine con la proprietà attigua (part. 1800 sub. 11) e della scala condominiale (part. 1800 sub. 2), per realizzarlo sarebbe stato necessario il consenso scritto del confinante e del condominio. La scrivente non ha informazioni a proposito dell'esistenza o meno di tali consensi. In assenza dei consensi, il confinante o il condominio potrebbero pretendere la rimozione della tettoia a giusto titolo, con conseguenti spese di smontaggio a carico dell'assegnatario dell'immobile.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, tendente ad accertare la presenza di contratti di affitto o comodato in essere, risulta che i beni non sono oggetto di contratto di locazione o comodato (cfr. **art. 3**).

In seguito al sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che gli immobili sono effettivamente occupati dall'Esecutato _____ e da sua moglie, come dichiarato dallo stesso.

13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Come risulta dall'estratto per riassunto del Certificato di Matrimonio del sig. _____, richiesto dalla scrivente e prodotto dal _____ in data _____, il sig. _____ (ha contratto matrimonio il _____ con la sig.ra _____ in regime di separazione dei beni.

In ogni caso l'Esecutato ha acquisito il bene antecedentemente al matrimonio.



14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il caso non si pone per la presente perizia.

15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO: di recente realizzazione con i punti luce/comando/presa di normale installazione, realizzato sottotraccia, sfilabile, provvisto di interruttore magnetotermico e messa a terra, per quanto visibile appare a norma.

IMPIANTO IDROSANITARIO E DI RISCALDAMENTO: L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato dalla caldaia a metano sita nel locale lavanderia, i radiatori sono in alluminio. Per quanto visibile appare a norma, come pure l'impianto di distribuzione gas. Nella camera da letto principale è inoltre presente l'impianto di raffrescamento, con macchina posta sul terrazzo.

CUCINA ESTERNA SUL LASTRICO : Poiché la cucina esterna non è presente nel progetto autorizzato e non è citata nell'attestazione di agibilità, occorre verificarne la conformità alle normative ed acquisire una Dichiarazione di Conformità dell'impianto a gas (bombola) e dell'impianto elettrico. Si prevede una spesa di **€ 500,00.**

16. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI)

A giudizio della scrivente le due unità immobiliari, tenuto conto della loro natura e consistenza che ne pregiudica il frazionamento, possono costituire **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

GIUDIZIO GENERALE: L'edificio si trova in una posizione tranquilla, soleggiata e panoramica, in un edificio di recente realizzazione, ben fatto e gradevole.

La casa presenta ambienti ampi e luminosi, con una tripla esposizione e una divisione razionale.

La casa e il garage, e i relativi impianti, si presentano in buone condizioni.

Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato e la moglie.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato il bene, si passa alla valutazione del più probabile *Valore di Mercato (V.M.)* del lotto immobiliare oggetto di esecuzione, adottando procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il *V.M.* scaturisce dal prodotto tra la *Superficie Convenzionale Vendibile (o superficie commerciale) S.C.V.* rilevata ed il *Valore Unitario V.U.* al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione dell'immobile, della destinazione d'uso, della sua conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione e dello stato di manutenzione. Si è tenuto conto anche del fatto che il mercato immobiliare del Comune di Marsciano è piuttosto depresso, soprattutto nell'ambito delle vendite forzate, rispetto al mercato nei Comuni limitrofi.



In base alle ricerche eseguite, si adotta come *Valore Unitario (Vu)* l'importo di: €/mq 850,00.

La *Superficie convenzionale (o commerciale)* viene così determinata:

- 100% delle superfici utili calpestabili
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti e delle pareti perimetrali interrato, sino ad uno spessore max. di 25 cm
- 50% della superficie del garage, con le medesime indicazioni di cui sopra per le pareti perimetrali e confinanti
- 30% della superficie dei terrazzi (comunicanti con l'abitazione) fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente
- 15% della superficie del lastrico solare (non comunicante con l'abitazione) fino a 25 mq e 5% per la quota eccedente

LOTTO UNICO	Superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq	valore unitario	valore di mercato
ABITAZIONE	131	100%	131	€ 850,00	€ 111.350,00
LASTRICO 4° piano	130	15% e 5%	9		€ 7.650,00
TERRAZZI	32	30% e 10%	8,55		€ 7.267,50
GARAGE	18,5	50%	9,25		€ 7.862,50
TOTALI	311,5		157,8		€ 134.130,00

Sul valore di mercato dell'abitazione così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 20.119,15 ventimilacentodiciannove/15*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 114.010,50 che arrotondato è pari a:

Valore di mercato = € 114.000,00

(euro centoquattordicimila/00)

A tale Valore occorrerà applicare ulteriori decurtazioni, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario, dovute a:

- costo vivo per la cancellazione delle formalità pari ad **€ 364,00**
- costo per le dichiarazioni di conformità degli impianti della cucina esterna **€ 500,00**
- costo per l'aggiornamento catastale del lastrico solare **€ 750,00**

Per un totale di € 1.614,00 (euro milleseicentoquattordici/00).

18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile viene pignorato per intero.

19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Piena proprietà dell'intero.

20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.



ALLEGATI

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluoghi;
- all. 2 - Verbali di inizio operazioni e sopralluogo degli immobili pignorati;
- all. 3 – Attestazione Agenzia Entrate sull'assenza di Contratto di locazione;
- all. 4 – Documentazione Urbanistica
- all. 5 - Documentazione catastale;
- all. 6 – Copia integrale dei titoli di provenienza;
- all. 7 – Documentazione fotografica;
- all. 8 – Integrazione ipocatastale;
- all. 9 - Precedenti del titolo di provenienza;
- all. 10 – Estratto atto di matrimonio dell'esecutato;
- all. 11 – Attestazione su spese condominiali insolute.

Con la sottoscrizione della presente, la nominata esperta ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **13 pagine** oltre a **11 allegati** e al **fascicolo riepilogativo**.

Spoletto, 6 febbraio 2020

l'Esperta arch. Lorenza ZUCCARI



RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 69/2019

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena Proprietà dell'intero su:

Abitazione e garage siti in Comune di Marsciano, loc. Ammetto, Via Chiappelli n. 10, comprensiva dei diritti spettanti sulle parti comuni.

Appartamento sito al secondo piano di una palazzina di recente realizzazione, con parcheggio ed ascensore, sita nella periferia di Marsciano; composto da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, lavanderia, disimpegno, due camere, due bagni, studio, cabina armadio, tre terrazzi e lastrico solare al piano quarto.

Garage posto al piano interrato, senza finestra.

Superficie calpestabile dell'abitazione mq 113 circa; Garage mq 16 circa.

Superficie lorda dell'abitazione mq 131 circa, oltre mq 32 di terrazzi e mq 130 di lastrico solare;

Superficie lorda del Garage mq 18 circa.

Superficie Commerciale Vendibile complessiva mq 158 circa.

Valore complessivo del Lotto unico allo stato attuale:

€ 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)

Spese preventivate a carico della procedura ovvero dell'assegnatario

€ 1.614,00 (euro milleseicentoquattordici/00).

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

L'edificio, provvisto di **Attestazione di Agibilità n. 7-63/07 del 16/03/2007**, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 554/98 (prot. n. 23176) del 03/10/1998**, rilasciata alla sig.ra ^{*} *l*, relativa alla costruzione ex-novo dell'edificio di cui i beni pignorati fanno parte.
- **Concessione Edilizia n. 2106/00 (prot. n. 16595) del 04/10/2000**, Variante in corso d'opera alla precedente C.E., rilasciata alla

Estremi catastali:

Immobili censiti al C.F. del Comune di MARSCIANO (PG) foglio 152:

- **p.lla 1800 sub. 12**, categoria C/6, cl. 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 19, rendita € 26,34. Indirizzo Via Arturo Chiappelli piano S1;
- **p.lla 1800 sub. 25**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale mq 160, Superficie totale escluse le aree scoperte mq 140, rendita € 503,55. Indirizzo Via Via Arturo Chiappelli, Piano 2.
- **p.lla 1800 sub. 1 e 2, beni comuni non censibili (parti comuni: scala condominiale, corsia garage)**



Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 09/02/2006, iscritta a Perugia il 13/02/2006 al n. Reg. Part. 1299.

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 12/04/2019 rep. 397, trascritto a Perugia il 26/04/2019 al n. R.P. 59.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14/09/1999, iscritta a Perugia il 22/09/1999 al n. Reg. Part. 5266.

Altre informazioni utili:

L'immobile è occupato dall'Esecutato e la moglie.

Qualora la tettoia posta sul lastrico solare sia stata realizzata senza il consenso del confinante e del condominio, gli stessi potrebbero pretenderne la rimozione a giusto titolo.

Spoletto, 6 febbraio 2020

L'esperta Arch. Lorenza Zuccari

