

TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare R.G.E. [210/2016]

GIUDICE ESECUTIVO DOTT. SIMONE SALCERINI

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN SPOLETO



RELAZIONE ESTIMATIVA

PROMOSSA DA:	BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.
CONTRO:	-----
CONSULENTE:	FIORILLO Ing. Gaetano

Spoletto, Luglio 2018

**GF CONSULENZE TECNICHE – SERVIZI DI INGEGNERIA
GENOVESI Ing. EMANUELE – FIORILLO Ing. GAETANO**

Sede Spoleto (PG) 06049 – Loc. Collicelli n. 58 – mob. +39 3319877526 – e-mail gaetanofiorillo@libero.it – pec gaetano.fiorillo1@ingpec.eu
Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. +39 3355829146 – e-mail emanuelegenovesi@gmail.com – pec emanuele.genovesi@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSE.....	3
2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	7
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	8
3.1 Risposta al quesito n. 1	8
3.2 Risposta al quesito n. 2	9
3.3 Risposta al quesito n. 3	10
3.4 Risposta al quesito n. 4	11
3.5 Risposta al quesito n. 5	11
3.6 Risposta al quesito n. 6	11
3.7 Risposta al quesito n. 7	12
3.8 Risposta al quesito n. 8	14
3.9 Risposta al quesito n. 9	14
3.10 Risposta al quesito n. 10	15
3.11 Risposta al quesito n. 11	15
3.12 Risposta al quesito n. 12	16
3.13 Risposta al quesito n. 13	16
3.14 Risposta al quesito n. 14	16
3.15 Risposta al quesito n. 15	17
3.16 Risposta al quesito n. 16	17
3.17 Risposta al quesito n. 17	17
3.18 Risposta al quesito n. 18	19
3.19 Risposta al quesito n. 19	19
3.20 Risposta al quesito n. 20	19
4. RIEPILOGO	20

1. PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 51/2014 promossa dalla BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A., con sede legale in Spoleto, Piazza Pianciani n. 5, contro la Sig.ra ----- nata a -----, nel corso dell'udienza dell'8 Marzo 2018 conferiva al sottoscritto Fiorillo Ing. Gaetano nato a Salerno il 09.08.1970, con studio in Spoleto (PG) Loc. Collicelli n. 58, l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito 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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, 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 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 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) 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;

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 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. 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.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi della documentazione acquisita in parte attraverso il portale informatico ed in parte presso la cancelleria del Tribunale di Spoleto.

Come risulta dal verbale di inizio operazioni peritali, in data 02.05.2018, alla presenza della Sig.ra -----, ho effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento (**Allegato B.1**). Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dell'immobile, sia interno che esterno, al fine di documentare le caratteristiche estrinseche (posizione, ambiente, accessibilità) ed intrinseche (stato conservativo, finiture, impianti) del bene pignorato.

Il sottoscritto esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti, dei rilievi e delle operazioni catastali eseguiti; acquisite tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati A – Documentazione acquisita.

- Allegato A.1: Certificazione notarile del 29.11.2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Notaio Dott. Gianfranco Di Ioia.
- Allegato A.2: Estratto di mappa e planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, censite al C.F. del Comune di Spoleto, Foglio 163, Part. 1977, Sub. 3 e 4.
- Allegato A.3: Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni Marasà del 28.06.2000 Rep. n. 77995/13916, trascritto a Spoleto il 05.07.2000 ai nn. 2651/1889.
- Allegato A.4: Visure storiche catastali Part. 1977/3-4 e Part. 1974 (BCNC).
- Allegato A.5a: Concessione Edilizia n. 24369 del 30.01.2003, relativa ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento.
- Allegato A.5b: Permesso di Costruire n. 65435 del 14.02.2011 relativo principalmente ai lavori condominiali di risanamento conservativo delle facciate del fabbricato; i lavori hanno riguardato anche l'appartamento oggetto di pignoramento (modifica divisorii interni e infissi esterni).
- Allegato A.6: Certificato di residenza e documentazione invalidità ----- (figlio dell'esecutata).
- Allegato A.7: Certificato di Stato Libero dell'esecutata -----.
- Allegato A.8: Ispezione ipotecaria del 12.07.2018.

Allegati B – Documentazione prodotta.

- Allegato B.1: Verbale primo accesso peritale del 02.05.2018.
- Allegato B.2: Documentazione fotografica.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Con l'ausilio della documentazione acquisita e dei rilievi effettuati in sito sono in grado di rispondere ai quesiti proposti, che per facilità di lettura si riportano qui di seguito evidenziati in corsivo. Ad ogni quesito segue la risposta specifica.

Il compendio pignorato è sito nel comune di Spoleto in ----- e si compone di una unità immobiliare costituita da un appartamento al piano primo con annesso garage al piano terra, appartenente ad una palazzina indipendente di complessive tre unità immobiliari abitative disposte su quattro livelli fuori terra; il piano terra adibito a garages e cantine ed i tre piani superiori occupati ciascuno da un appartamento; l'appartamento pignorato occupa l'intero piano primo. La palazzina in questione è indicata come palazzina "B" ed è ubicata all'interno di un'area in comune con altre due palazzine di caratteristiche costruttive simili, identificata al civico n. 4 di -----, catastalmente censita alla Part. 1974 (BCNC). L'appartamento pignorato è composto da un corridoio (ingresso), un soggiorno, un salotto, una cucina con locale di servizio, due camere, due bagni e tre balconi; al piano terra è presente un'altra camera realizzata nel locale destinato originariamente a cantina (come riportato nella planimetria catastale) accessibile sia dal salotto attraverso una scala interna, sia dal garage di pertinenza con il quale è confinante (**Allegato A.2**).

PIENA PROPRIETA': Sig.ra ----- per l'intero.

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	F	163	1977	3	A/2	5	8,5 vani	€ 1.009,67
Garage	F	163	1977	4	C/6	3	18 mq	€ 7,99

3.1 Risposta al quesito n. 1

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.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Si allega il Certificato notarile datato 29.11.2016 del Notaio Dott. Gianfranco Di Ioia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**Allegato A.1**).

3.2 Risposta al quesito n. 2

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.*

Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto.

Si allegano l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'appartamento (**Allegato A.2**). Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, risulta che l'ultimo progetto approvato è stato presentato con PdC n. 65435 del 14.02.2011 (**Allegato A.5b**) ed è relativo principalmente a lavori condominiali di risanamento conservativo delle facciate del fabbricato; i lavori tuttavia hanno riguardato anche l'appartamento oggetto del pignoramento, con la modifica della scala di collegamento tra il soggiorno/salotto e la camera al piano terra (di forma quadrata anziché a chiocciola); il progetto prevedeva anche lavori di modifica degli spazi interni che però non sono stati realizzati. La reale disposizione interna dell'appartamento corrisponde invece alla planimetria del precedente progetto autorizzato con CE n. 24369 del 30.01.2003 (**Allegato A.5a**).

La planimetria catastale risulta anacronistica rispetto allo stato attuale in quanto non aggiornata con le variazioni apportate a seguito dei progetti sopra detti. Si evidenzia in particolare la realizzazione di un nuovo bagno al piano primo, al posto del ripostiglio indicato in fondo al corridoio (dalla parte opposta all'ingresso), la creazione di un unico ambiente soggiorno/salotto, il cambiamento di destinazione d'uso della cantina al piano terra in una nuova camera. Nella planimetria del Sub. 3, il locale cantina al piano terra è stato erroneamente capovolto.

Titolo di provenienza dei beni.

Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni Marasà del 28.06.2000 Rep. n. 77995/13916, trascritto a Spoleto il 05.07.2000 ai nn. 2651/1889, la Sig.ra ----- acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari pignorate, dal Sig. ----- in regime di separazione dei beni (**Allegato A.3**). Nell'Atto, gli immobili sono riferiti ad indicativi catastali antecedenti alla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13.09.2010 prot. n. PG0296693 in atti dal 13.09.201 (n. 17074.1/2010 per l'appartamento Sub. 3) e n. 17075.1/2010 per il garage Sub. 4) ed inoltre si riscontra un errore di trascrizione in quanto sono stati invertiti i subalterni dei beni immobiliari: l'appartamento è stato erroneamente indicato con il Sub. 4 anziché il Sub. 3 ed il garage con il Sub. 3 anziché il Sub. 4. Tuttavia gli errori non si ritengono gravi poiché non compromettono la piena ed univoca identificazione dei beni pignorati.

3.3 Risposta al quesito n. 3

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.).

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 560.000,00 iscritta a Spoleto il 16.02.2006 al n. 300 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di euro 280.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 13.02.2006 Rep. 14624/2910, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 500.000,00 iscritta a Spoleto il 09.11.2010 al n. 1162 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di euro 250.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 03.11.2010 Rep. 21975/7285, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 240.000,00 iscritta a Spoleto il 11.07.2011 al n. 516 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo condizionato per un importo capitale di euro 120.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 29.06.2011 Rep. 22827/7857, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

TRASCRIZIONE. Pignoramento Immobiliare trascritto il 19.09.2016 ai nn. 3787/2980, contro - ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., in forza di Verbale di pignoramento del 24.08.2016 Rep. 1004 emesso dal Tribunale di Spoleto.

L'elenco è stato verificato con ispezione ipotecaria del 12.07.2018 (**Allegato A.8**), che di fatto aggiorna quello del Certificato notarile allegato al pignoramento. Non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

3.4 Risposta al quesito n. 4

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.).

Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni pignorati.

3.5 Risposta al quesito n. 5

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

Non risultano diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni pignorati.

3.6 Risposta al quesito n. 6

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.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 560.000,00 iscritta a Spoleto il 16.02.2006 al n. 300 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di euro 280.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 13.02.2006 Rep. 14624/2910, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 500.000,00 iscritta a Spoleto il 09.11.2010 al n. 1162 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di euro 250.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 03.11.2010 Rep. 21975/7285, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria di euro 240.000,00 iscritta a Spoleto il 11.07.2011 al n. 516 di registro particolare, contro ----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo condizionato per un importo capitale di euro 120.000,00. Atto del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 29.06.2011 Rep. 22827/7857, gravante sui beni immobiliari oggetto del pignoramento.

TRASCRIZIONE. Pignoramento Immobiliare trascritto il 19.09.2016 ai nn. 3787/2980, contro -
----- ed a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., in forza di Verbale di
pignoramento del 24.08.2016 Rep. 1004 emesso dal Tribunale di Spoleto.

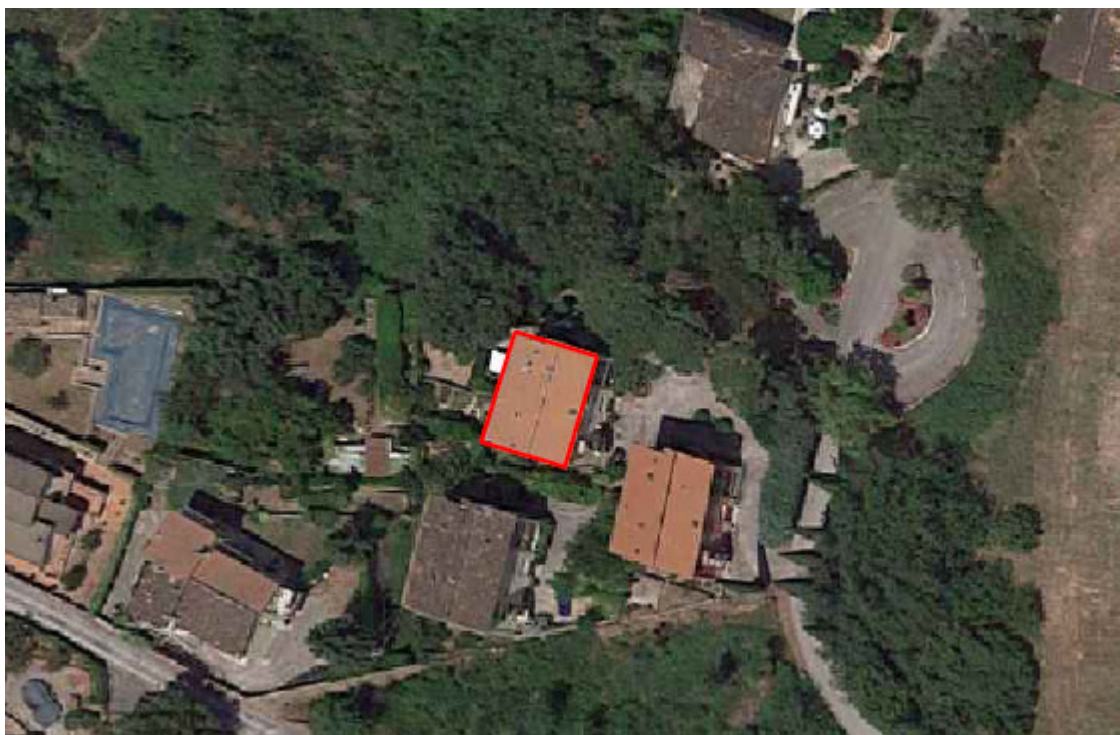
3.7 Risposta al quesito n. 7

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.).

Il compendio pignorato si compone di una unità immobiliare ad uso abitativo contenuta in una palazzina indipendente di tre piani, ubicata in una zona signorile di Spoleto, prossima sia al centro storico, sia all'incrocio con la S.S. 3 "Flaminia"; l'edificio sorge su un'area in comune con altri due edifici limitrofi, di simili caratteristiche costruttive, identificata alla Part. 1974 (BCNC).



La zona risulta estremamente centrale ed ottimamente servita da mezzi pubblici; nelle vicinanze, oltre ad importanti monumenti e siti storici sono presenti, uffici, scuole, parcheggi, esercizi commerciali e il municipio. L'unità immobiliare si compone di un appartamento che occupa tutto il piano primo, più un'altra camera e il garage di pertinenza posti al piano terra, comunicanti con l'appartamento.



Con riferimento alla planimetria dello stato di progetto della CE n. 24369/2003 (**Allegato A.5a**), l'appartamento è composto da un ingresso/corridoio, un soggiorno/salotto, una cucina con locale di servizio, due camere, due bagni e tre balconi; al piano terra è presente un'altra camera ricavata nel locale originariamente destinato a cantina (come riportato ancora nella planimetria catastale) comunicante sia con il garage di pertinenza (allo stesso piano terra), sia con l'appartamento soprastante, attraverso una nuova scala interna realizzata nel salotto. La proprietaria ha l'uso privato di uno spazio esterno recintato (corte esterna di circa 25 mq), la cui acquisizione non risulta chiaramente specificata nel titolo di provenienza del bene.

Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (**Allegato B.2**), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare pignorata.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in muratura rifinita esternamente a faccia vista al piano terra, ad intonaco nei piani superiori. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento, presumibilmente provvisti di cordoli di collegamento con le murature portanti. La muratura presenta alcune lesioni riconducibili ad un cedimento del terreno nell'area comune antistante l'ingresso condominiale (facciata nord dell'edificio).

L'abitazione ha una buona luminosità ed esposizione; la rumorosità è attenuata in quanto la circolazione veicolare lungo -----, nella direzione della palazzina è scarsa. Lo stato conservativo esterno risulta discreto e non presenta particolari criticità.

Internamente, le pareti sono tinteggiate ad eccezione del garage ed in buono stato conservativo. I pavimenti, ad eccezione della cucina (piastrelle in ceramica) e dei bagni (rivestimento in piastrelle tipo mosaico), sono del tipo "parqcolor" di colore chiaro; lo stato conservativo è molto buono. La

scala interna che collega i piani primo e terra è in lega metallica in ottimo stato conservativo. Le porte interne sono in legno, le finestre hanno infissi in legno con vetro isolante, lo stato conservativo è buono. L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti ed in buono stato conservativo; i contatori sono posti al piano terra nel sottoscala comune dell'atrio d'ingresso. L'impianto termico è in buono stato conservativo ed è funzionante a gas metano, con caldaia posta nella camera al piano terra e relativo contatore posto in un armadietto esterno incassato nella muratura perimetrale dell'edificio. Sono presenti sia l'impianto telefonico sia quello televisivo. Non sono presenti impianti di produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili. L'unità immobiliare non risulta provvista di Attestato di Certificazione Energetica APE.

3.8 Risposta al quesito n. 8

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.

I riferimenti indicati nel pignoramento identificano correttamente i beni pignorati, dei quale si allegano le corrispondenti visure storiche catastali (**Allegato A.4**). Si evidenzia che nella visura catastale l'unità immobiliare è indicata al civico n. 6, mentre invece risulta censita al civico n. 4, come le due palazzine limitrofe insistenti sull'area comune rappresentata dalla Part. 1974 (BCNC).

3.9 Risposta al quesito n. 9

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.

La planimetria catastale risulta anacronistica rispetto allo stato attuale in quanto non aggiornata con le variazioni apportate a seguito dei lavori effettuati con i progetti approvati dal Comune di Spoleto: Concessione Edilizia n. 24369 del 30.01.2003 (**Allegato A.5a**), relativa ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento e Permesso di Costruire n. 65435 del 14.02.2011 (**Allegato A.5b**), relativo principalmente a lavori condominiali di risanamento conservativo delle facciate del fabbricato; tuttavia i lavori hanno riguardato anche l'appartamento oggetto di pignoramento, con la

modifica della scala di collegamento tra il soggiorno/sala e la nuova camera al piano terra (forma quadrata anziché a chiocciola); in effetti il progetto prevedeva anche lavori relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interni che però non sono stati realizzati, per cui l'attuale disposizione interna dell'appartamento corrisponde alla planimetria del precedente progetto autorizzato con CE n. 24369/2003 (Allegato A.5a). Si evidenzia la realizzazione di un nuovo bagno al piano primo, al posto del ripostiglio in fondo al corridoio (dalla parte opposta all'ingresso), la creazione di un unico ambiente soggiorno/salotto, il cambio di destinazione d'uso della cantina al piano terra in una nuova camera e la realizzazione della corrispondente scala di collegamento con il piano primo (modifica divisorio interni e infissi esterni). Nella planimetria del Sub. 3, il locale cantina al piano terra è stato erroneamente capovolto. La difformità si ritiene comunque sanabile con un costo presunto di circa € 2.000,00.

3.10 Risposta al quesito n. 10

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

Con riferimento al PRG vigente del Comune di Spoleto, l'unità immobiliare pignorata costituisce parte di un edificio individuato in Zona Omogenea B, Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti B1, Macrozona del Consolidamento MCR (Parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiute e/o da consolidare).

3.11 Risposta al quesito n. 11

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.

Nel titolo di provenienza del bene (**Allegato A.3**), la parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ora oggetto di pignoramento, sono iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967 e successivamente non sono state autorizzate modificazioni rilevanti ad eccezione delle modifiche per le quali è stato chiesto il condono edilizio e per le quali il Comune di Spoleto ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n. 5311 in data 12.04.1990. In occasione dell'accesso agli atti effettuato nel corso delle operazioni peritali, il Comune di Spoleto non ha fornito tale documento perché (si presume) conservato presso l'archivio storico attualmente inagibile, ma ha fornito solo altre due autorizzazioni più recenti: la Concessione Edilizia n. 24369

del 30.01.2003 relativa ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento (**Allegato A.5a**) ed il Permesso di Costruire n. 65435 del 14.02.2011 relativo principalmente a lavori condominiali di risanamento conservativo delle facciate del fabbricato (**Allegato A.5b**), che in parte hanno riguardato anche l'appartamento in questione. In definitiva comunque non risultano difformità edilizie o urbanistiche gravanti sui beni pignorati.

3.12 Risposta al quesito n. 12

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.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata ----- e dal figlio ----- nato a Bergamo (BG) il 04.09.1974, invalido civile (**Allegato A.6**).

3.13 Risposta al quesito n. 13

13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Si allega il Certificato di Stato Libero dell'esecutata ----- (**Allegato A.7**).

3.14 Risposta al quesito n. 14

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).

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e dal figlio disabile.

3.15 Risposta al quesito n. 15

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.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla certificazione degli impianti, i quali comunque risultano funzionanti, autonomi e conformi alla normativa vigente. L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti ed in buono stato conservativo; i contatori sono posti al piano terra nel sottoscala comune dell'atrio d'ingresso. L'impianto termico è in buono stato conservativo ed è funzionante a gas metano, con caldaia posta nella camera al piano terra e relativo contatore posto in un armadietto esterno incassato nella muratura perimetrale dell'edificio. Sono presenti sia l'impianto telefonico sia quello televisivo. Non sono presenti impianti di produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili. L'unità immobiliare non risulta provvista di Attestato di Certificazione Energetica APE.

3.16 Risposta al quesito n. 16

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 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. 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.

Il bene pignorato è vendibile in un lotto unico.

3.17 Risposta al quesito n. 17

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.

Abitazione censita al C.F. Foglio 163, Part. 1977, Sub. 3 (appartamento) e Sub. 4 (garage).

La stima del bene è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di mercato, risolto con il procedimento sintetico comparativo. Il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto l'immobile, al fine di reperire valori attendibili ed utilizzati nel corso di compravendite, aventi ad oggetto beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie. Il valore unitario applicato deriva dall'interpolazione dei comparables individuati. Fonti di informazioni: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Borsino immobiliare.

Considerato che nell'Atto di compravendita del bene non vi è specifico riferimento all'acquisizione del diritto di proprietà anche della corte esterna, né altro documento che chiarisca la provenienza dell'attuale uso esclusivo dell'area, il valore del corrispondente parametro commerciale è stato dimezzato rispetto al valore comunemente utilizzato. Parametro applicato = 5% = 0,5 x 10%.

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Incidenza parametro commerciale	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
1	INGRESSO/CORRIDOIO	16,22	100%	16,22		
1	SOGGIORNO/SALA	50,51	100%	50,51		
1	CUCINA	22,76	100%	22,76		
1	LOCALE DI SERVIZIO	3,60	100%	3,60		
1	CAMERA 1	14,95	100%	14,95		
1	CAMERA 2	17,26	100%	17,26		
1	BAGNO 1	8,52	100%	8,52		
1	BAGNO 2	4,05	100%	4,05		
1	BALCONI	12,95	25%	3,24		
T	CAMERA	21,80	100%	21,80		
T	GARAGE	23,61	60%	14,17		
T	CORTE ESTERNA	25,00	5%	1,25		
TOTALE				178,33	1.080,00	192.596,40

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene sia pari ad € 192.596,40 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, è pari ad € **163.700,00**.

3.18 Risposta al quesito n. 18

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.

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà.

3.19 Risposta al quesito n. 19

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.

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà.

3.20 Risposta al quesito n. 20

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

Non risultano abusi edilizi gravanti sui beni pignorati.

4. RIEPILOGO

4.1 Lotti

Il compendio pignorato è vendibile in un lotto unico.

4.2 Proprietà

Il bene pignorato appartiene all'esecutata ----- per la piena proprietà.

4.3 Dati catastali

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	F	163	1977	3	A/2	5	8,5 vani	€ 1.009,67
Garage	F	163	1977	4	C/6	3	18 mq	€ 7,99

4.4 Iscrizioni e trascrizioni opponibili

Non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni opponibili gravanti sul bene pignorato.

4.5 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso

Non si riscontrano vincoli, pesi e limitazioni gravanti sul bene pignorato.

4.6 Stato di occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e dal figlio disabile.

4.7 Regolarità urbanistico-edilizia

Non risultano difformità edilizie o urbanistiche gravanti sul bene pignorato.

4.8 Regolarità catastale

La planimetria catastale risulta anacronistica rispetto allo stato attuale in quanto non aggiornata con le variazioni apportate a seguito dei lavori effettuati con Concessione Edilizia n. 24369 del 30.01.2003 e Permesso di Costruire n. 65435 del 14.02.2011: in particolare la realizzazione di un bagno al piano primo, la trasformazione della cantina al piano terra in camera e la realizzazione della scala interna per il collegamento interno con la nuova camera. La difformità si ritiene sanabile con un costo presunto di circa € 2.000,00.

4.9 Stima del valore di vendita

Per la stima dell'immobile è stata presa in considerazione anche la superficie commerciale dell'atrio d'ingresso al piano terra corrispondente al Sub. 4 (BCNC), appartenente agli stessi esecutati, ma non oggetto del pignoramento.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)	Valore ribassato 15% (€)
ABITAZIONE E GARAGE C.F. Fg. 163, Part. 1977, Sub. 3 e 4.	178,33	1.080,00	192.596,40	163.700,00

Valore complessivo euro 163.700,00 (centosessantatremilasettecento/00)

Avendo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto rassegna la presente perizia di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

IL PERITO
(FIORILLO Ing. Gaetano)