

TRIBUNALE DI SPOLETO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2019

Parte ricorrente (Creditore procedente): UBI Banca

Controparte (Esecutati):

[REDACTED]
[REDACTED]

Perizia di Stima

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

Esperto Incaricato

Ing. Silvia Capaldi
Via Gran Sasso,25
06034 FOLIGNO (PG)
Tel./Fax: 0742/356398
Cell. 393.0855266
e-mail: silviacapaldi@libero.it
pec: silvia.capaldi@ingpec.eu



INDICE

Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito.....	Pag.	3
Capitolo 2 - Operazioni peritali.....	Pag.	7
Capitolo 3 - Risposte al quesito		
3.1 Divisione in lotti.....	Pag.	10
3.2. Individuazione e descrizione analitica dei beni.....	Pag.	10
3.3. Titoli di proprietà	Pag.	13
3.4. Stato di possesso e occupazione dei beni.....	Pag.	13
3.5. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni	Pag.	13
3.5.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	13
3.5.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	14
3.5.3. Difformità catastali.....	Pag.	14
3.6. Oneri condominiali.....	Pag.	14
3.7. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	15
3.8 Calcolo delle SUPERFICIE COMMERCIALE dei beni	Pag.	15
3.9 Valore di mercato dei beni e criterio di stima.....	Pag.	16
3.10. Sulla divisibilità dei beni.....	Pag.	18
Capitolo 4 – Conclusioni.....	Pag.	18
Elenco allegati.....	Pag.	19



1. Norme procedurali e quesito.

La sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Gran Sasso n. 25, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da decreto di nomina ex art. 568 c.p.c. del Tribunale di Spoleto che si allega (**Allegato n. 1**) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 23 Gennaio 2020 la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito consultava il fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- atto di precetto notificato in data 05.07.2019 e 08.08.2019;
- atto di pignoramento immobiliare, ritualmente notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 12.09.2019;
- atto di deposito della notifica del pignoramento del 29/10/2019;
- istanza di vendita del 28/09/2019 depositata il 03/10/2019;
- relazione notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datata 28/10/2019 e depositata il 29/10/2019 a firma del Notaio Avv. Fabrizio Guerritore di Roma, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

“Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-*



artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di 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) *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;*

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) *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;*

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

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);

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;

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”.

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico, 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 ex art. 569 c.p.c.

In ottemperanza all'incarico ricevuto **[punto 1) quesito]** 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. Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

A seguito dell'Emergenza sanitaria COVID 19 e di un conseguente provvedimento del Presidente del Tribunale di Spoleto Dott. Silvio Magrini Alunno del 12.03.2020 tutte le operazioni peritali venivano sospese fino al 31.05.2020. A seguito di istanza di proroga del 14.05.2020 regolarmente depositata dall'Esperto e ufficialmente autorizzata dall'Ill.mo Giudice e a seguito del rinvio d'ufficio nell'udienza del 10.02.2021 il termine per il deposito della Perizia veniva prorogato al 10.02.2021 e veniva fissata l'udienza di vendita al 15.04.2021.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, la scrivente procedeva alla stesura della presente 'Perizia, che ne è il risultato e la sintesi.



2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (23.01.2020), il giuramento di rito e la consultazione del fascicolo telematico, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 18/03/2020, all'effettuazione telematica della visura catastale per soggetto (**Allegato n. 2**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 3**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili pignorati (**Allegati n. 4, 5 e 6**) [punto 2) quesito].

Il giorno 20.03.2020 l'Esperto, a seguito di richiesta al Comune di Collazzone – Ufficio Anagrafe riceveva copia dei sottoelencati certificati storici di residenza, di stato di famiglia e certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati e comproprietari dei beni oggetto della Procedura, nello specifico:

- certificato di residenza storico del 20.03.2020 dell'esecutato sig. [REDACTED] (**Allegato n. 7**);
- certificato di residenza storico del 20.03.2020 dell'esecutata sig.ra [REDACTED] (**Allegato n. 8**);
- certificato di stato di famiglia dell'esecutato del 20.03.2020 sig. [REDACTED] (**Allegato n. 9**);
- certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] del 20.03.2020 (**Allegato n. 10**).

Il giorno 14.05.2020 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 11**).

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente richiedeva via PEC al Comune di Collazzone (PG), con richiesta ufficiale di accesso agli atti del 14.05.2020, (**Allegato n. 12**) copia dei titoli abilitativi dei beni e certificato di abitabilità.

Il giorno 11.06.2020 alle ore 9.00, come da comunicazioni alle parti, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto della procedura.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 13**):

“Il giorno 11.06.2020 alle ore 9.30, come da comunicazione ufficiale dell'Esperto alle parti, si sono incontrati presso i beni siti in Collazzone (Pg), Fraz. Collepepe, Via Edoardo de Filippo n. 32, i Sig.ri:

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto;
- la sig.ra [REDACTED] in qualità di collaboratrice dell'Esperto;
- la sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria ed esecutata;



- il sig. [REDACTED] in qualità di figlio degli esecutati.

Si procede, sulla base della documentazione catastale fatta estrarre dalla scrivente Esperto e con il consenso a procedere e a fotografare i beni, da parte dell'esecutata, al rilievo metrico e materico dei beni ed alla documentazione fotografica degli stessi.

La sig.ra [REDACTED] dichiara che il sig. [REDACTED] è attualmente residente a Roma da poco tempo e che essi sono separati consensualmente dal Novembre 2015 presso il Tribunale di Spoleto. La sig.ra [REDACTED] fornisce b.m. all'Esperto copia dei seguenti documenti relativi alla separazione, nello specifico:

- copia del ricorso per separazione consensuale dei coniugi del 09.07.2015 (Allegato n. 14);
- decreto di omologazione R.G.A.C. n. 1884/15 cron. N. 10229 del 18.11.2015 depositato in Cancelleria il 20.11.2015 (Allegato n. 15);

Visto il cambio di residenza del sig. [REDACTED] l'Esperto provvederà ad estrarre nei prossimi giorni presso il Comune di Collazzone e Comune di Roma il certificato storico di residenza dell'esecutato sig. [REDACTED] ai fini di future eventuali comunicazioni allo stesso.

La sig. [REDACTED] comunica all'Esperto della presenza di un amministratore condominiale dei beni, la sig.ra [REDACTED] con studio in Pantalla, che sarà nei prossimi giorni contattata dall'Esperto, ai fini della quantificazione di eventuali spese condominiali insolute o a debito.

L'unità immobiliare è fornita di n. 2 caldaie e di una stufa a pellet.

L'Esperto richiede copia dei libretti di manutenzione delle caldaie che la Sig.ra [REDACTED] si impegna a trasmettere all'Esperto nei prossimi giorni.

L'Esperto contatta telefonicamente l'esecutato, sig. [REDACTED] che si impegna a trasmettere all'Esperto, copia della richiesta di residenza al Comune di Roma e copia dell'atto di provenienza dei beni.

Il verbale viene chiuso alle ore 12.10.

Letto, confermato e sottoscritto."

Lo stesso giorno la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato/vendita e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative all'immobile oggetto di causa.

L'Esperto estraeva, inoltre, presso il suddetto Comune, il giorno del sopralluogo, copia della seguente documentazione precedentemente richiesta:



- **Concessione edilizia in variante n. 1133/93 del 30.09.1993** relativa ai “lavori di costruzione di un edificio plurifamiliare – Variante (Allegato n. 16) rilasciata alla ditta [REDACTED] dal Comune di Collazzone e relativi elaborati progettuali;
- **Autorizzazione di abitabilità pratica n. 1133 del 17.05.1994** relativa al fabbricato di civile abitazione plurifamiliare sito in Collepepe (PG) (Allegato n. 17)
- **attestazione di avvenuto deposito strutturale** del 19/11/1991 prot. n. 14166 (Allegato n. 18);
- **relazione a strutture ultimate** del 25/06/1993 prot. n. 8097 (Allegato n. 19);
- **collaudo delle strutture e certificato di collaudo statico** del 30/06/1993 prot. n. 9278 (Allegato n. 20);
- **elaborati planimetrici dei beni e delle aree urbane** del 07/09/1993 (Allegato n. 21).

La scrivente Esperto richiedeva all'Amministratore di condominio del fabbricato sig.ra [REDACTED] la situazione debitoria relativa agli esecutati ed il giorno 23.11.2020 riceveva quanto richiesto in formato cartaceo (Allegato n. 22).

Lo stesso giorno la scrivente, come da accordi contenuti nel verbale redatto durante il sopralluogo del 11.06.2020, richiedeva ancora una volta al sig. [REDACTED] certificato di residenza storico e atto di provenienza dei beni oggetto della Procedura (Allegato n. 23).

Nel frattempo, il 07.12.2020, la scrivente Esperto richiedeva (Allegato n. 24) rispettivamente:

- a) al Comune di San Cesareo – Ufficio Demografico copia di:
 - certificato di residenza storico del sig. [REDACTED] del 11/12/2020 (Allegato n. 25)
- b) al Notaio Di Fazio Cesidio di Roma copia di:
 - atto di compravendita a firma del Notaio Cesidio Di Fazio di Roma n. 12848 del 30.10.2002 rp. n. 18916 rg n. con cui i beni oggetto della Procedura vengono acquistati dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà dalla sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 26).

Il sig. [REDACTED] trasmetteva solo il giorno 18.12.2020 copia dell'atto:

- contratto di mutuo ipotecario degli esecutati registrato a Perugia il 24/09/2007 al n. 13530 e iscritto a Perugia il 26/09/2007 al n. 8567 (Allegato n. 27).

Il giorno 08.02.2020 la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'incarico.



3. Risposte al quesito.

3.1. Divisione in lotti [punto 16) quesito].

Dall'esame della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e dalle caratteristiche tipologiche degli stessi, dalla localizzazione, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita, dall'attuale organizzazione funzionale anche impiantistica, la scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.2. Individuazione e descrizione analitica dei beni A), B) e C) [punti 7), 8), 10), 15) quesito].

I beni oggetto di stima sono una porzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare di poche unità immobiliari sito in Collazzone (PG), Fraz. Collepepe, Via Edoardo de Filippo n. 32/c (vedere documentazione fotografica effettuata dalla scrivente durante il sopralluogo di accesso ai beni in data 11.06.2020 (**Allegato n. 28**)), porzione costituita nello specifico da:

A) unità immobiliare residenziale al piano terra individuata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al fg. 20 Part.IIa n. 896 sub. 27 (Piano T, Cat. A/2, Classe 3, cons. vani 8,5 sup.catastale 164 mq escluse aree scoperte 164 mq RC 636 euro) con estese corti/giardini privati di proprietà esclusiva (individuate catastalmente come aree urbane fg. n. 20 part.IIa n. 896 sub. N. 15, 17, 24, 26);

B) garage (di ampia superficie in quanto costituito dalla fusione di n. 2 garages) al piano seminterrato individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al Fg. 20 Part.IIa n. 896 sub. N. 5 e 6 (Piano S1 Cat. C/6, Classe 3, Cons.vani (23 mq + 21 mq) = 44 mq sup. catastale (25 mq+24 mq) = 49 mq, RC 39,20, 35,79 euro);

La collocazione dei beni risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegato n. 3 e Allegato n. 29**).

Il contesto a cui i beni appartengono (**Allegato n. 30**) è una zona suburbana rispetto al centro di Collazzone, da cui dista pochi Km, all'interno della frazione di Collepepe. La zona risulta caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale con edifici di uno o due piani (la zona risulta classificata urbanisticamente nel PRG del Comune di Collazzone come C4 - zona residenziale (**Allegato n. 16**)) e caratterizzata da una buona fruibilità in tempi brevi rispetto a tutti i servizi di prima necessità ed alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega (**Allegato n. 30**).

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

La consistenza catastale evincibile dalle planimetrie catastali (**Allegati n. 4 e 5**) risulta rappresentativa della consistenza dello stato di fatto dei beni.



I beni A) e B) sono parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tre piani di cui uno interrato e due fuori terra. Da un punto di vista costruttivo, la struttura è intelaiata in c.a., fondata su travi rovescie in c.a., con solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponatura in blocchi termici intonacati e tinteggiati a quarzo. La copertura è a padiglione con muricci e tavelloni e sporto di gronda in c.a. Il manto di copertura è in tegole portoghesi a colore naturale, facciate intonacate e tinteggiate con infissi esterni in legno e tapparelle. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale e le acque nere di scarico sono allacciate al collettore fognario comunale, previa autorizzazione del Comune di Collazzone n. 1133/1994 alla richiesta inoltrata dalla Ditta costruttrice [REDACTED] prot. n. 5112/1993.

- **Bene A)** Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano terra di superficie utile complessiva pari a 214,86 mq escluse le aree urbane di proprietà esclusiva destinate a giardino e corte, di superficie totale pari 1012,00 mq (**Allegati n. 21 e 29**) ed è caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da due grandi soggiorni, due cucine di cui una utilizzata come ripostiglio, due bagni, un ingresso, due disimpegni e una camera e quattro camere.

La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 1** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente a seguito di rilievo di dettaglio e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 32**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi.

Le finiture sono state realizzate con intonaci interni con malta a base di cemento rifiniti con colletta e sovrastante tinteggiatura, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne in legno, battiscopa in legno.

I sanitari dei bagni sono in porcellana di buona qualità così come la rubinetteria. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo a metano con caldaia a gas (**Foto n. 26 dell'Allegato n. 28**) e radiatori.

Gli impianti idro-termico ed elettrico risultano in buone condizioni ed entrambi dotati di dichiarazioni di conformità, visionate dalla scrivente durante l'accesso agli atti presso il Comune di Collazzone. Sono presenti l'impianto a gas, anch'esso dichiarato conforme con ufficiale dichiarazione visionata dalla scrivente presso il Comune di Collazzone.

L'unità immobiliare è perimetrata da ampia superficie adibita a giardino con accesso diretto dall'abitazione.

Molto buono lo stato di manutenzione del bene appartamento.



Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A)

	Destinazione	MQ
	Soggiorno 1 + Soggiorno 2	$(28,20+22,30)= 50,50$
	Ingresso	3,94
	Cucina1 + Cucina 2	$(4,70+5,75) = 10,45$
	Bagno 1	5,03
	Bagno 2	6,00
	Camera 1, 2, 3, 4	$(12,51+15,35+10,50+15,35)=53,71$
	Disimpegno 1 +2	$(1,37+7,11)=8,48$
	Totale	138,11

Tabella 1: calcolo superficie utile del bene A)

Il bene confina in parte con il vano scala condominiale, in parte (solo su un lato) con altra proprietà, in parte con corte pertinenziale.

- **Bene B)** Il bene è un garage situato al piano seminterrato di superficie utile totale pari a 41,73 mq (H= 2,50 m), con accesso dalla rampa condominiale, dotato di porta basculante (**dalla Foto n. 69 alla foto n. 78 dell'Allegato n. 28**), unione di due beni a destinazione garages distinti catastalmente.

La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 2** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente a seguito di rilievo di dettaglio e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 33**) che ne evidenziano anche la consistenza e la forma.

Le pareti interne non sono intonacate nè tinteggiate, il pavimento è in cls. E' presente l'impianto elettrico con unico punto luce.

Buono lo stato di manutenzione del bene.

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE B)

	Destinazione	MQ
	Garage 1 +garage2	$19,73+22=41,73$
	Totale	41,73

Tabella 2: calcolo superficie utile del bene B)

Il bene B) confina con i garages di altra proprietà e con la corsia di accesso condominiale.



3.3. Titoli di proprietà [punto 2.2) quesito].

I beni appartengono ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con diritto di proprietà per una quota ciascuno pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà (gli esecutati, ai tempi dell'acquisto dei beni erano sposati in regime di comunione dei beni).

Agli esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i beni sono pervenuti dalla sig.ra [REDACTED] per una quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno con:

- atto di compravendita a firma del Notaio Cesidio Di Fazio di Roma n. 12848 del 30.10.2002 rp. n. 18916 rg n. 28053 (Allegato n. 26).

3.4. Stato di possesso ed occupazione dei beni [punti 12), 13), 14) quesito].

Non esistono contratti di locazione sui beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

I beni attualmente sono occupati da uno degli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal loro figlio [REDACTED] come chiaramente evincibile dai certificati storici di residenza e famiglia (Allegati n. 8, 9, 25).

A seguito, infatti, dell'avvenuta separazione consensuale dei coniugi esecutati omologata in data 18.11.2015 (Allegato n. 15) dal Tribunale di Spoleto, il sig. [REDACTED] attualmente è residente nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] mentre la moglie ed il figlio risiedono all'interno dei beni oggetto della Procedura, beni considerati casa coniugale. Secondo il suddetto Decreto di omologazione RG n. 1884/15 cron. N. 10229, la casa coniugale e quindi i beni oggetto della presente procedura risulterebbero assegnati all'esecutata e al figlio fino a quando i beni stessi non saranno venduti allo scopo di estinguere il mutuo ipotecario n. 8567 del 2007 contratto con la Banca Popolare di Ancona S.p.A.

Conseguentemente i beni, a partire dalla data di vendita formalizzata con il decreto di trasferimento all'asta, possono essere ritenuti liberi ai fini della vendita nella presente procedura esecutiva ed il valore dei beni non decurtato di eventuali deprezzamenti conseguenti dal diritto di godimento a favore di terzi.

Il lotto viene considerato libero da formali vincoli locativi.

3.5. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [punti 3) e 6) quesito].

3.5.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datata 28/10/2019 presente agli Atti del Tribunale di Spoleto e di quelle fatte effettuare dalla scrivente e aggiornate al giorno 26/02/2020 (Allegato n.



34) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni pignorati contro sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono:

- ISCRIZIONE del 26/09/2007 – Registro particolare 8567 Registro generale 31691 a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Filippo Brufani di Perugia del 21.09.2007 n. 17952/10349 di repertorio – IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. con sede a Jesi di 160.000 euro a garanzia di 80.000 euro di capitale;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 – Registro particolare 18182 Registro generale 25691 pubblico ufficiale UNEP di Spoleto Repertorio 1020/2019 del 12/09/2019 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede a Milano

3.5.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi [punto 11) quesito].

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in variante n. 1133/93 del 30.09.1993 relativa ai “lavori di costruzione di un edificio plurifamiliare – Variante (Allegato n. 16) rilasciata alla ditta [REDACTED] dal Comune di Collazzone e relativi elaborati progettuali;

- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 1133 del 17.05.1994 relativa al fabbricato di civile abitazione plurifamiliare sito in Collepepe (PG) (Allegato n. 17)

I beni possono essere ritenuti regolari e conformi rispetto ai titoli abilitativi autorizzati.

3.5.3. Difformità catastali.

La consistenza dei beni risulta conforme a quella rappresentata catastalmente.

3.6. Oneri condominiali [punto 4) quesito].

Dalla documentazione fornita alla scrivente dall'amministratore del condominio sig.ra [REDACTED] ed allegata alla presente (Allegato n. 22), si deduce che esistono degli oneri condominiali che resteranno a carico degli eventuali acquirenti dei beni oggetto del pignoramento, costituiti, nello specifico, dalle rate ordinarie condominiali quadrimestrali (pari a 183,00 euro), attualmente a carico degli esecutati. Esiste, a tutt'oggi, inoltre, un saldo debitorio aggiornato al 31/12/2019 costituito dalle rate condominiali ordinarie e straordinarie ad oggi non pagate dagli esecutati (relative agli



ultimi due anni anteriori alla data della perizia) nei confronti del Condominio pari ad euro 587,59. Tale debito rimasto insoluto è pari ad un importo complessivo di euro 587,59.

A questo deve essere sommato un ulteriore debito relativo al saldo debitorio 2020 ipotizzabile a corpo, in funzione del bilancio presunto inviato dall'Amministratore pari a 600,00 euro.

Il debito complessivo, maturato dagli esecutati nei confronti del Condominio, quantificabile quindi in circa **1187,59 euro** alla data del 31.12.2020 dovrà essere decurtato dal valore finale di vendita dei beni.

3.7. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico dei beni.

I beni appartengono ai sig.ri [redacted] e [redacted] con diritto di proprietà per una quota ciascuno pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà (gli esecutati, ai tempi dell'acquisto dei beni erano sposati in regime di comunione dei beni).

Agli esecutati sig.ri [redacted] e [redacted] i beni sono pervenuti per una quota pari a $\frac{1}{2}$ con:

- atto di compravendita a firma del Notaio Cesidio Di Fazio di Roma n. 12848 del 30.10.2002 rp. n. 18916 rg n. 28053 (Allegato n. 26) dalla sig.ra [redacted]

Alla sig.ra [redacted] di [redacted] i beni sono pervenuti con:

- atto di compravendita del 03/05/1994 rep. 11735 registrato a Perugia – Atti Pubblici il 20/05/1994 n. 2827 dalla ditta [redacted] di [redacted]

3.8. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. Le superfici accessorie (box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. Nello specifico la superficie dei giardini è stata considerata pari al 10% fino al



quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e pari al 2% per la superficie eccedente tale limite.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 3** in cui si **evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo dei beni effettuata dalla scrivente (**Allegati n. 29, 32 e 33**)

Calcolo della superficie commerciale beni A) e B)

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	Destinazione			
Bene A	vani principali + accessori diretti (Scomm1)	162,30	1	162,30
	Pertinenze esclusive di ornamento (corti/giardini) (Scomm2) comunicanti con i vani principali	$162,30 \cdot 5 = 811,5$	0,1	81,15
		$1012,00 - 811,5 = 200,50$	0,02	4,01
	totale A)			247,46
Bene B	Garage (Scomm 2+Scomm3)	21,90+24,20	1	46,10
	totale B)	-	-	46,10

Tabella 3: calcolo superficie commerciale dei beni

3.9. Valore di mercato dei beni e criterio di stima [punto 17) quesito].

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo definito del confronto di mercato**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di vendita/acquisto di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore del bene oggetto di stima, in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, oltrechè effettuando dei



confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Collazzone.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento base è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre del 2020 (**Allegato n. 35**), supportata dalle valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona, dati riferiti a prezzi di vendita realizzati recentemente.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Collazzone, in una zona suburbana (Frazione Collepepe), con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 730 euro e 960 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Il valore di mercato in euro/mq per box con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 410 euro e 610 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, le buone finiture ed il buono stato di conservazione, la presenza di estese pertinenze esclusive di ornamento perimetrali recintate (corti e giardini estesi pertinenziali) considerando i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, il valore stimato dalla scrivente risulta pari a:

bene A) ABITAZIONE $247,46 \text{ mq} \times 920 \text{ euro/mq} \times =$ **227.663,20 euro**
bene B) GARAGE $46,10 \text{ mq} \times 460 \text{ euro/mq} * 0,96 * 0,95 =$ **19.339,87 euro**

Considerando i coefficienti di riduzione per l'assenza di tinteggiatura e intonaci dei van garages:

Intonaci interni	0,96
Tinteggiature	0,95

VALORE BENI A) + B) = 247.003,07 arrotondato a 247.000,00 euro

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, così come anche richiesto al punto 17) del quesito dell'Ill.mo Giudice, della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

$247.000,00 \text{ euro} - 15\% (247.000,00) \text{ euro} = 247.000,00 \text{ euro} - 37.050,00 \text{ euro} =$
209.950,00 euro



A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo a debito dell'esecutato maturato verso il Condominio ed aggiornato al 30.12.2020, quantificato e descritto nel paragrafo 3.6, relativo alle spese ordinarie e straordinarie pari ad un importo complessivo di 1.187,59 euro.

VALORE LOTTO: (209.950,00 euro – 1.187,59) euro = 208.762,41 euro

Valore approssimato a 210.000,00 euro

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO
210.000,00 euro (duecentodiecimila/00 euro)

3.10 Sulla divisibilità dei beni [punto 12) quesito].

Questo punto non è stato sviluppato dalla scrivente trattandosi di beni appartenenti per l'intero a due coniugi in regime di comunione dei beni, entrambi esegutati. Per il suddetto motivo la scrivente non ha ritenuto necessaria la predisposizione della bozza di ordinanza di divisione del lotto.

4. Conclusioni

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

LOTTO UNICO: 210.000,00 euro (duecentodiecimila/00 euro)

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.

Foligno, li 8 Febbraio 2021

In fede

L'ESPERTO
Ing. Silvia Capaldi

