

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sezione Civile  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. [227/2016]

**GIUDICE ESECUTIVO DOTT. SIMONE SALCERINI**

**PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

**IMMOBILE SITO IN SPOLETO (FRAZ. FOGLIANO)**



**RELAZIONE ESTIMATIVA**

<b>PROMOSSA DA:</b>	<b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.</b>
<b>CONTRO:</b>	___ e ___
<b>CONSULENTE:</b>	<b>FIORILLO Ing. Gaetano</b>

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](mailto:gaetanofiorillo@libero.it) – pec [gaetano.fiorillo1@ingpec.eu](mailto:gaetano.fiorillo1@ingpec.eu)  
Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. +39 3355829146 – e-mail [emanuelegenovesi@gmail.com](mailto:emanuelegenovesi@gmail.com) – pec [emanuele.genovesi@ingpec.eu](mailto: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 .....	8
3.3 Risposta al quesito n. 3 .....	9
3.4 Risposta al quesito n. 4 .....	10
3.5 Risposta al quesito n. 5 .....	10
3.6 Risposta al quesito n. 6 .....	10
3.7 Risposta al quesito n. 7 .....	11
3.8 Risposta al quesito n. 8 .....	13
3.9 Risposta al quesito n. 9 .....	14
3.10 Risposta al quesito n. 10 .....	14
3.11 Risposta al quesito n. 11 .....	14
3.12 Risposta al quesito n. 12 .....	15
3.13 Risposta al quesito n. 13 .....	15
3.14 Risposta al quesito n. 14 .....	16
3.15 Risposta al quesito n. 15 .....	16
3.16 Risposta al quesito n. 16 .....	16
3.17 Risposta al quesito n. 17 .....	17
3.18 Risposta al quesito n. 18 .....	18
3.19 Risposta al quesito n. 19 .....	18
3.20 Risposta al quesito n. 20 .....	18
4. RIEPILOGO .....	19

# 1. PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 227/2016 promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma, Via Veneto n. 119, contro i Sig.ri \_\_\_ nato a Roma il 27.12.1970 e \_\_\_ nata a Roma 25.05.1972, 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 del Sig. \_\_\_\_, 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 17.11.2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Notaio Dott. Maria Carmela Ressa.
- Allegato A.2: Estratto di mappa e planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata, censita al C.F. del Comune di Spoleto, Foglio 208, Part. 223.
- Allegato A.3: Atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Giacomo Laurora del 15.06.2010 Rep. n. 53772/20450, trascritto a Roma il 17.06.2010 ai nn. 3029/1984.
- Allegato A.4: Visure storiche catastali.
- Allegato A.5: Attestato di Certificazione Energetica (classe C).
- Allegato A.6: Stato di famiglia e Certificati di invalidità dei coniugi eseguiti.
- Allegato A.7: Certificato di Matrimonio dei coniugi eseguiti.
- 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, Fraz. Fogliano n. 12 e si compone di una unità immobiliare ad uso abitativo, occupante una porzione cielo terra di un fabbricato appartenete all'aggregato storico edilizio della frazione. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento disposto su tre livelli (terra, primo e seminterrato) e da una corte esterna di pertinenza al piano seminterrato, accessibile solo dall'appartamento. L'appartamento è composto da una cucina/ingresso, un soggiorno ed una veranda al piano terra; due camere ed un bagno al piano primo, raggiungibili attraverso una scala interna; una camera ed un bagno al piano seminterrato, raggiungibili sia attraverso una scala a chiocciola interna, sia dalla corte esterna al piano seminterrato, collegata attraverso una scala esterna con la veranda al piano terra (**Allegato A.2**).

PROPRIETA': \_\_\_ e \_\_\_: piena proprietà, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	F	208	223		A/3	3	6 vani	€ 325,37
Corte esterna	T	208	231		Seminativo 5		39 mq	Dom. € 0,09
Corte esterna	T	208	235		Pasc. Cespug. U		76 mq	Dom. € 0,02

#### 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 29.11.2015 del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa, 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.

Si allegano l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'appartamento (**Allegato A.2**). La planimetria catastale risulta anacronistica rispetto allo stato attuale in quanto non aggiornata con la realizzazione di un bagno nella camera al piano seminterrato; si evidenzia inoltre che nel titolo di provenienza del bene, l'attuale camera al piano seminterrato era destinata a taverna. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, agli atti non risultano comunque pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto del pignoramento.

#### Titolo di provenienza dei beni.

Con Atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Giacomo Laurora del 15.06.2010 Rep. n. 53772/20450, trascritto a Roma il 17.06.2010 ai nn. 3029/1984, i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ acquistavano la piena proprietà per l'intero dell'unità immobiliare pignorata, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e pro-indiviso, dal Sig. \_\_\_ (**Allegato A.3**). L'immobile è correttamente identificato con l'attuale civico n. 12, mentre invece al catasto risulta erroneamente identificato al civico n. 5.

### **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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 240.000,00 a garanzia di capitale di euro 120.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. da rimborsare in 30 anni, contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale sugli immobili oggetto del pignoramento, iscritto il 17.06.2010 ai nn. 3031/632 di formalità. Atto del Notaio Dott. Giacomo Laurora del 15.06.2010 Rep. 53773/20451.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 240.000,00 a garanzia di capitale di euro 120.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. da rimborsare in 30 anni, contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale sugli immobili oggetto del pignoramento, iscritto il 01.03.2011 ai nn. 977/154 di formalità. Atto del Notaio Dott. Marco Ciotola del 25.02.2011 Rep. 2005/1650.

TRASCRIZIONE. Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2016 Rep. 1061 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di VELA OBG S.r.l., contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ sugli immobili oggetto del pignoramento, trascritto il 04.10.2016 ai nn. 4008/3136 di formalità.

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.

### **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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 240.000,00 a garanzia di capitale di euro 120.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. da rimborsare in 30 anni, contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale sugli immobili oggetto del pignoramento, iscritto il 17.06.2010 ai nn. 3031/632 di formalità. Atto del Notaio Dott. Giacomo Laurora del 15.06.2010 Rep. 53773/20451.

ISCRIZIONE. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 240.000,00 a garanzia di capitale di euro 120.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. da rimborsare in 30 anni, contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale sugli immobili oggetto del pignoramento, iscritto il 01.03.2011 ai nn. 977/154 di formalità. Atto del Notaio Dott. Marco Ciotola del 25.02.2011 Rep. 2005/1650.

TRASCRIZIONE. Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2016 Rep. 1061 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di VELA OBG S.r.l., contro i Sig.ri \_\_\_ e \_\_\_ sugli immobili oggetto del pignoramento, trascritto il 04.10.2016 ai nn. 4008/3136 di formalità.

### **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 costituente porzione cielo-terra di un edificio non indipendente, appartenente al tessuto storico del nucleo urbano della Fraz. di Fogliano (indicata in Rosso nella figura successiva), situata nella zona montuosa del territorio comunale di Spoleto, lungo la direttrice con il Comune di Acquasparta, a circa metà strada tra i centri abitati dei due comuni. L'abitazione è disposta su tre livelli (piano terra, primo e seminterrato); al piano seminterrato è presente una corte esterna di pertinenza di circa 55 mq che insiste sulle Partt. 231 e 235, censite catastalmente ancora come terreni; la corte occupa l'intera Part. 231 e una parte della Part. 235. L'ingresso dell'abitazione è unico ed accessibile esclusivamente dal centro abitato. La zona è periferica e scarsamente servita da mezzi pubblici; sono assenti attività, esercizi commerciali primari e parcheggi.



Con riferimento alla planimetria catastale (**Allegato A.2**), dal portone d'ingresso si accede al piano terra composto da un ingresso/cucina, un soggiorno e una veranda; dal soggiorno, attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da due camere e un bagno; sempre dal soggiorno, attraverso un'altra scala a chiocciola si accede ad una camera ed un bagno ubicati al piano seminterrato; il piano seminterrato è raggiungibile anche dalla corte esterna, attraverso una scala esterna comunicante con la veranda al piano terra.



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 di pietra; la facciata è in muratura faccia a vista di ottima fattura, mentre gli altri lati sono intonacati di colore rosa, distintivo della proprietà rispetto alle porzioni confinanti; lo stato conservativo è buono. Vista l'assenza di documentazione tecnica riguardante l'edificio; considerato che nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare direttamente la tipologia costruttiva degli orizzontamenti, si presume che gli stessi, compresa la copertura, siano costituiti da solai in legno, probabilmente muniti di cordoli di collegamento con la muratura portante, vista anche l'assenza di lesioni dovute ad azioni sismiche e la contestuale assenza di chiavi di collegamento; il solaio di copertura del piano seminterrato, presenta comunque un elemento di rinforzo costituito da una trave in acciaio.

L'abitazione ha una discreta luminosità grazie all'esposizione verso sud del lato posteriore dell'edificio. La rumorosità è minima in quanto la circolazione veicolare all'interno del centro abitato è limitata. Lo stato conservativo esterno risulta buono e non presenta particolari criticità.

Internamente, le pareti sono tinteggiate ed in buono stato conservativo ad eccezione di quelle del piano primo; i pavimenti sono in cotto e ben conservati; i bagni sono rivestiti in piastrelle in buono stato conservativo. La scala interna che collega il piano terra con il primo piano e quella esterna che collega il piano terra con la corte al piano seminterrato sono rivestite in mattoni di cotto, lo stato conservativo è buono. Il portone d'ingresso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato, lo stato conservativo è buono. Le finestre hanno infissi in legno sulla facciata principale e al piano seminterrato (lato che affaccia sulla corte esterna di pertinenza), mentre nel resto dell'abitazione sono in alluminio, lo stato conservativo è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termo-sanitario sono autonomi ed in buono stato conservativo; l'impianto termico funziona a gas metano con caldaia posta sulla corte esterna all'interno di un casottino. I contatori sono alloggiati all'esterno, lungo la muratura perimetrale del fabbricato. Sono presenti sia l'impianto telefonico sia quello televisivo. Non sono presenti impianti di produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili. L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione Energetica in classe C (**Allegato A.5**).

### **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 quali si allegano le corrispondenti visure storiche catastali (**Allegato A.4**). Si evidenzia che nella visura catastale l'unità immobiliare è indicata al civico n. 5, mentre invece dal sopralluogo effettuato risulta contraddistinta al civico n. 12, come in effetti indicato nel titolo di provenienza del bene (**Allegato A.3**).

### **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 il cambio di destinazione d'uso della taverna al piano seminterrato in camera e con la realizzazione all'interno della stessa camera di un nuovo bagno. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, agli atti non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto del pignoramento. La difformità si ritiene sanabile con un costo presunto di circa € 1.000,00.

### **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 una porzione di un edificio individuato in Zona Omogenea A, Tessuto di edilizia tradizionale AB, Macrozona della conservazione MAC (Parti del territorio urbano finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici).

### **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 è iniziata

anteriormente al 1° Settembre 1967 e che lo stesso è stato dichiarato abitabile con Certificato del 25.06.1979. Tuttavia, nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, tale Certificato non è stato prodotto e comunque non risultano presentate pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto del pignoramento. In definitiva, 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 dai coniugi esegutati e dai loro tre figli: \_\_\_ nata a Roma il 07.09.2001; \_\_\_ nato a Roma il 15.09.2006 e \_\_\_ nata a Terni il 29.03.2014 (**Allegato A.6**).

Entrambe i coniugi esegutati presentano invalidità con riduzione permanente della capacità lavorativa: \_\_\_ 50% data decorrenza 23.02.2015; \_\_\_ 80% data decorrenza 12.11.2015 (**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 esegutati 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 Matrimonio dei coniugi esegutati rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spoleto, dal quale si evince che il matrimonio è stato contratto a Roma in data 05.05.2001.

### **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 dalla famiglia dei coniugi esecutati. Entrambe i coniugi esecutati presentano invalidità con riduzione permanente della capacità lavorativa.

### **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. Gli impianti elettrico e idrico sono in buono stato conservativo; l'impianto termo-sanitario è in discreto stato conservativo ed è funzionante a gas metano con caldaia installata nel 2005, posta nel casottino presente all'interno della corte esterna di pertinenza; i relativi contatori sono alloggiati all'esterno, lungo la muratura perimetrale del fabbricato (gas e acqua nello stesso spazio). Sono presenti sia l'impianto telefonico sia quello televisivo. Non sono presenti impianti di produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili. L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione Energetica in classe C (**Allegato A.5**).

### **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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.*

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 (C.F. Foglio 208, Part. 223) e corte sterna (C.T. Foglio 208, Partt. 231 e 235).

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 similari 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.

Il valore della rimanente porzione del terreno censito alla Part. 235, non occupata dalla corte esterna di pertinenza, è stato compensato applicando alla corte stessa un parametro commerciale doppio rispetto al valore comunemente utilizzato. Parametro applicato = 20% = 2 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 (€)
T	INGRESSO/CUCINA	12,78	100%	12,78		
T	SOGGIORNO	31,74	100%	31,74		
T	VERANDA	3,26	60%	1,96		
T	SCALA ESTERNA	4,57	25%	1,14		
1	SCALA INTERNA	3,78	100%	3,78		
1	DISIMPEGNO	2,84	100%	2,84		
1	CAMERA 1	17,25	100%	17,25		
1	CAMERA 2	13,77	100%	13,77		
1	BAGNO	4,47	100%	4,47		
ST	CAMERA	27,35	100%	27,35		
ST	RIPOSTIGLIO	8,85	100%	8,85		

ST	BAGNO	3,22	100%	3,22		
ST	CORTE ESTERNA	55,00	20%	11,00		
<b>TOTALE</b>				<b>140,15</b>	<b>510,00</b>	<b>71.476,50</b>

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene sia pari ad € 71.476,50 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, è pari ad € **60.750,00**.

### **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 dei beni pignorati, che i coniugi esecutati possiedono per la quota i 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

### **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 ai coniugi esegutati \_\_\_ e \_\_\_ per la piena proprietà in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno.

### **4.3 Dati catastali**

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	F	208	223		A/3	3	6 vani	€ 325,37
Corte esterna	T	208	231		Seminativo 5		39 mq	Dom. € 0,09
Corte esterna	T	208	235		Pasc. Cespug. U		76 mq	Dom. € 0,02

### **4.4 Iscrizioni e trascrizioni opponibili**

Non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni opponibili gravanti sui beni pignorati.

### **4.5 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso**

Non si riscontrano vincoli, pesi e limitazioni gravanti sui beni pignorati.

### **4.6 Stato di occupazione**

L'immobile risulta attualmente occupato dai coniugi esegutati e dai loro tre figli: \_\_\_ nata a Roma il 07.09.2001; \_\_\_ nato a Roma il 15.09.2006 e \_\_\_ nata a Terni il 29.03.2014. Entrambe i coniugi esegutati presentano invalidità con riduzione permanente della capacità lavorativa.

### **4.7 Regolarità urbanistico-edilizia**

Non risultano difformità edilizie o urbanistiche gravanti sui beni pignorati.

### **4.8 Regolarità catastale**

La planimetria catastale risulta anacronistica rispetto allo stato attuale in quanto non aggiornata con il cambio di destinazione d'uso della taverna al piano seminterrato in camera e con la realizzazione all'interno della stessa camera di un nuovo bagno. La difformità si ritiene sanabile con un costo presunto di circa € 1.000,00.

### **4.9 Stima del valore di vendita**

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)	Valore ribassato 15% (€)
<b>ABITAZIONE</b> C.F. Fg. 208, Part. 223. <b>CORTE ESTERNA</b> C.T. Fg. 208, Partt. 231-235.	<b>140,15</b>	<b>510,00</b>	<b>71.476,50</b>	<b>60.750,00</b>

**Valore complessivo euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/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)

