

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 9/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento

Parti in causa:

- Creditore procedente
- TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL
- Debitori
- I _____

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti	Pag. 8
1. Completezza del fascicolo	Pag. 8
2. Integrazione della documentazione	Pag. 8
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 8
4. Vincoli, oneri, spese condominiali	Pag. 10
5. Diritti demaniali	Pag. 10
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	Pag. 10
7. Descrizione dell'immobile	Pag. 10
8. Accessibilità dell'immobile	Pag. 15
9. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento	Pag. 15
10. Situazione catastale	Pag. 16
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 16
12. Conformità della costruzione	Pag. 16
13. Stato di possesso del bene	Pag. 18
14. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 18
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 18
16. Caratteristiche impianti	Pag. 18
17. Formazione di lotti (eventuale)	Pag. 19
18. Stima dell'immobile	Pag. 19
19. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale)	Pag. 20
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 21
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 21
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 22
Elenco allegati	Pag. 23
Fascicolo di vendita	Pag. 24



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 9/2023 promossa da: TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL contro BUNJAKU ESHTREF E RAMADANI MAMURE

1. Nomina dell'esperto e quesiti.

Con provvedimento del 24/03/2023 (allegato n.1) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente fino a sette giorni prima dell'11/05/2023, data, fuori udienza, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 28/04/2023; l'incarico ricevuto era il seguente:

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 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) 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;
- 14) allegli, 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;
- 15) 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);
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) 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 tra libero mercato e vendite coattive;

19) 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;

20) 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;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Il giudice, l'11/05/2023, preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del CTU, concedeva il termine di giorni 150 per il deposito della perizia.



2. Operazioni peritali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.; analoga operazione veniva eseguita, allo stesso tempo, anche dall'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziario, il quale ne comunicava le risultanze in data 08/05/2023.

Con lo stesso I.V.G. si concordava per il giorno 16/05/2023 ore 10,00 un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, per una ricognizione dei luoghi, individuazione del bene, identificazione degli occupanti e verifica degli stessi circa la disponibilità nei confronti della procedura esecutiva.

In tale giorno era presente presso l'immobile l'esecutato, Signor [redacted] (il nome corretto è attualmente con l' "h" come spiegava il signor [redacted], rispetto a precedenti documenti ove l' "h" non c'era; cambiamento susseguente alla costituzione della Repubblica di Macedonia, paese di origine, separata dall'ex Jugoslavia.

Il signor [redacted] mostrava disponibile, permetteva l'accesso per una ricognizione; su richiesta metteva a disposizione l'atto di compravendita del quale se ne faceva una copia digitale (**allegato n.5**) e firmava il verbale di primo accesso.

In data 23/06/2023, si è provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati, contenente la data di inizio delle operazioni peritali vere e proprie, fissata per il giorno 11 luglio 2023 alle ore 9,00, con nuovo accesso all' immobile oggetto di stima (**allegato n.2/a**).

Tale comunicazione è stata inviata via Pec, in pari data, anche ai legali della parte procedente, Avv. Gargani Benedetto e Avv. Gargani Guido e all'Istituto Vendite Giudiziarie (**allegato n.2/b**).

Le suddette comunicazioni sono state regolarmente ricevute dai destinatari (**allegato n.2/a-b**).

Prima del sopralluogo, per via telematica, il sottoscritto si procurava la documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica, estratto di mappa (vax) (**allegato n.3**); non è stato possibile prelevare le planimetrie in quanto non disponibili in formato digitale; come da prassi, si è fatta istanza all'Agenzia delle Entrate chiedendo la rasterizzazione delle eventuali planimetrie cartacee, ottenendo risposta che tale documentazione non è reperibile.

Si è fatta anche richiesta, in data 16/05/2023, di accesso agli atti al Comune di Trevi, alla ricerca di titoli edilizi che hanno riguardato il fabbricato; l'esito è stato negativo: in Comune non risultano precedenti Concessioni e/o Autorizzazioni edilizie.

Come stabilito, l'11 luglio 2023 alle ore 9,00 è avvenuto il nuovo accesso all'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor [redacted] dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Sono state effettuate le misurazioni al fine di redigere le planimetrie dello stato attuale (**allegato n.7**), una accurata documentazione fotografica (**allegato n.8**) e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza delle unità immobiliari.



Del suddetto sopralluogo, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale (**allegato n.4**), sottoscritto dai presenti.

In data 17/07/2023 si è richiesto e ottenuto via pec, dagli uffici dello stato civile del Comune di Trevi, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (**allegato n.11**).

Il giorno 29/08/2023 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, per eseguire ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento (**allegato n.9**).

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.



3. Risposte ai quesiti.

Quesito n.1)

verifici, 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;

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesito n.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;

Durante il sopralluogo di primo accesso, la parte esecutata metteva a disposizione la copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio Giuseppe Boemi di Foligno: Compravendita Repertorio n. [redacted] in data 9 dicembre 2003, registrato a Foligno il 10 dicembre 2003 al n. [redacted] (allegato n. 5).

Come riferito, non esistono planimetrie catastali, né un titolo edilizio dal quale ricavare lo stato di fatto assentito.

Quesito n.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.);

Per quanto riguarda la **storia ventennale dell'immobile** si rimanda alla certificazione notarile prodotta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco, che si riassume:

- le unità immobiliari sono nella titolarità dei soggetti [redacted] nato in [redacted] il 15/05/1963 - C.F. [redacted] e R [redacted] - C.F. [redacted] i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione del beni, pervenuti agli stessi dai germani S [redacted] nato il 01/12/1936 a Foligno (PG) C.F. [redacted]; S [redacted] nato il 01/08/1927 a Foligno (PG) C.F. [redacted] (PG) C.F. [redacted]; giusto atto di compravendita a rogito Notaio Boemi Giuseppe rep. n. 38876/7249 del 09/12/2003 trascritto il 11/12/2003 ai numeri [redacted]
- Quanto alienato pervenne ai suddetti germani, [redacted]



per i diritti in ragione di 1/3 ciascuno di proprietà, bene personale in forza della successione devoluta per legge, in morte del di loro comune padre _____ che era nato il 20/03/1929 a Foligno (PG) C.F. _____, giusta den. _____ vol. 43 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno il 20/08/2002 trascritta il 12/04/2003 ai numeri _____

R.G.; cui ha fatto seguito atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Boemi Giuseppe rep _____

- Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto ereditato si apparteneva al de cuius _____ in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio Angelini Rota Carlo rep. n. _____

Formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 5937/1342 dell' 11/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, del 09/12/2003 Numero di repertorio _____ Notaio Boemi Giuseppe Sede Foligno (PG), a favore Banca di Roma S.p.a. – sede Roma (RM) c.f. 06978161005 (domicilio Ipotecario eletto Roma – Viale Umberto Tupini N.180) contro _____ nato in _____**

capitale € 105.000,00 - Durata 25 anni – ipoteca € 210.000,00

Grava su immobili in Trevi Foglio 49 Particella 58 Subalterni 2 e 3

- **TRASCRIZIONE NN. 282/230 del 24/01/2023 Atto Esecutivo o Cautelare derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2023 Numero di repertorio 1283 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Sede SPOLETO (PG), a favore di Ticino Spv S.r.l. sede Roma Codice fiscale 16030641001, contro _____**

Grava su immobili in Trevi Foglio 49 Particella 58 Subalterni 2 e 3

Il sottoscritto in data 29/08/2023 ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, se fossero state iscritte altre formalità sull'immobile ed è risultata:

- **ISCRIZIONE N. 4087/355 del 28/08/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante dall'IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/12/2003**

come documentato dall'ispezione ipotecaria (allegato n. 9).

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge.



Il fabbricato è, però ubicato in area interessata da pericolosità idraulica elevata per rischio di esondazioni, dovuta alla vicinanza del torrente Marroggia, come individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Trevi e nelle mappe del P.A.I. , Piano di Assetto Idrogeologico; con conseguenti limitazioni alle attività di trasformazione del territorio.

Quesito n.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.);

Essendo un fabbricato isolato non esiste condominio e di conseguenza neanche vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n.5)

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

Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n.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;

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione nn. _____ dell' **11/12/2003** a favore di Banca di Roma S.p.a., derivante da concessione a garanzia di mutuo, gravante sui beni pignorati:
Spese per la cancellazione: taxa ipotecaria € 35.00
 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del **16/01/2023** n. rep. _____, trascrizione n. **282/230** del **24/01/2023** gravante sui beni pignorati
Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per taxa fissa ipotecaria.
 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscrizione nn. _____ del **28/08/2023** richiesta da Ticino SPV S.r.l.,
Spese per la cancellazione: taxa ipotecaria € 35.00
- Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari a € **364,00**.

Quesito n.7)

descrive, 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);

Come da descrizione nell'atto di pignoramento, si tratta di una unità immobiliare, abitazione di tipo economico, censita al catasto urbano, foglio 49 particella 58 sub 2, sita in Località Marroggia, Trevi; una unità immobiliare, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, censita al catasto urbano foglio 49 particella 58 sub 3, sita in Località Marroggia, Trevi; un bene comune non censibile foglio 49 particella 58 sub 1.

Nei sopralluoghi effettuati e dai dati catastali prelevati, si è in effetti rilevato che i beni oggetto di stima sono porzioni di un edificio unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, a destinazione residenziale, con annessa piccola corte. L'edificio è ubicato nel Comune di Trevi, Frazione Bovara Via Clitunno n. 17.

PROPRIETA'

E _____ Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____

P _____ – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____

Al catasto dei fabbricati del Comune di Trevi :

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	58	2	Località Marroggia Piano T - 1	-	A/3	2	4,5 vani	€ 227,76
49	58	3	Località Marroggia Piano T	-	C/6	3	20 mq	€ 28,92

con diritti sulla corte (B.C.N.C.) Foglio 49 particella 58 sub 1

Confini: il fabbricato confina con proprietà _____ strada comunale, salvo altri.

Esposizione: l'edificio ha ingresso esposto ad ovest; è situato in zona pianeggiante in aperta campagna.

Accesso: all'immobile si accede direttamente dalla Via Clitunno.

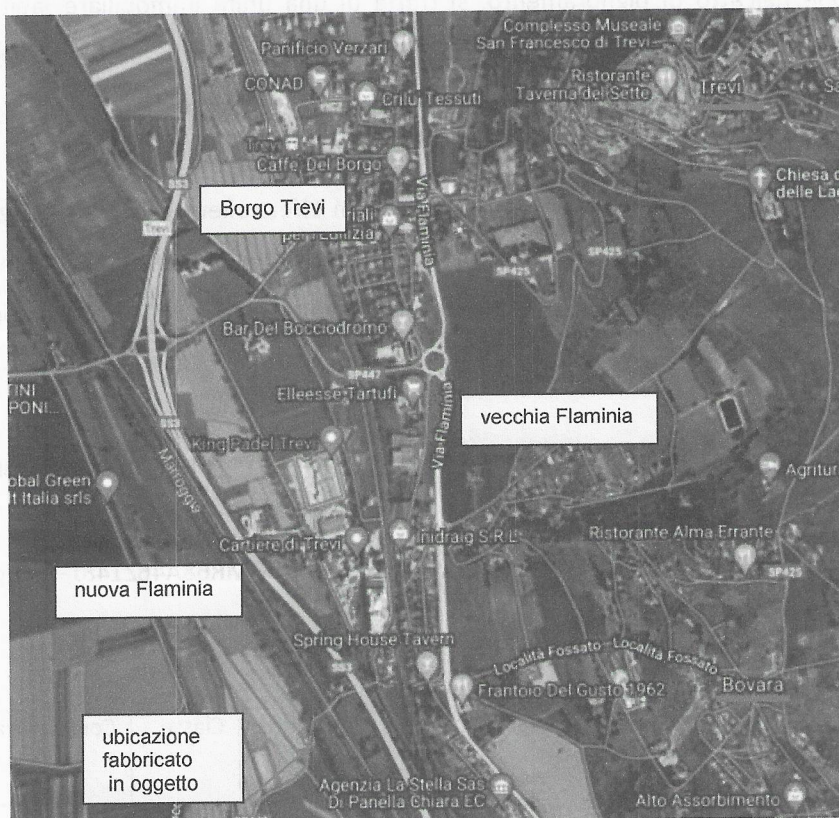
Bovara è una piccola frazione nel Comune di Trevi, situata alle pendici dell'altura ove sorge il capoluogo. L'edificio è ubicato nel territorio periferico della frazione, a breve distanza in linea d'aria, dai tracciati stradali della vecchia e nuova Flaminia a quattro corsie, oltre che da quello ferroviario Roma-Ancona; la vicina Borgo Trevi è fornita di tutti i servizi: Ufficio Postale, banche, farmacia, supermercati, distributori di benzina, negozi e studi medici, scuole, asilo nido.

Le città più importanti, Foligno e Spoleto, sono velocemente raggiungibili in una decina di minuti.

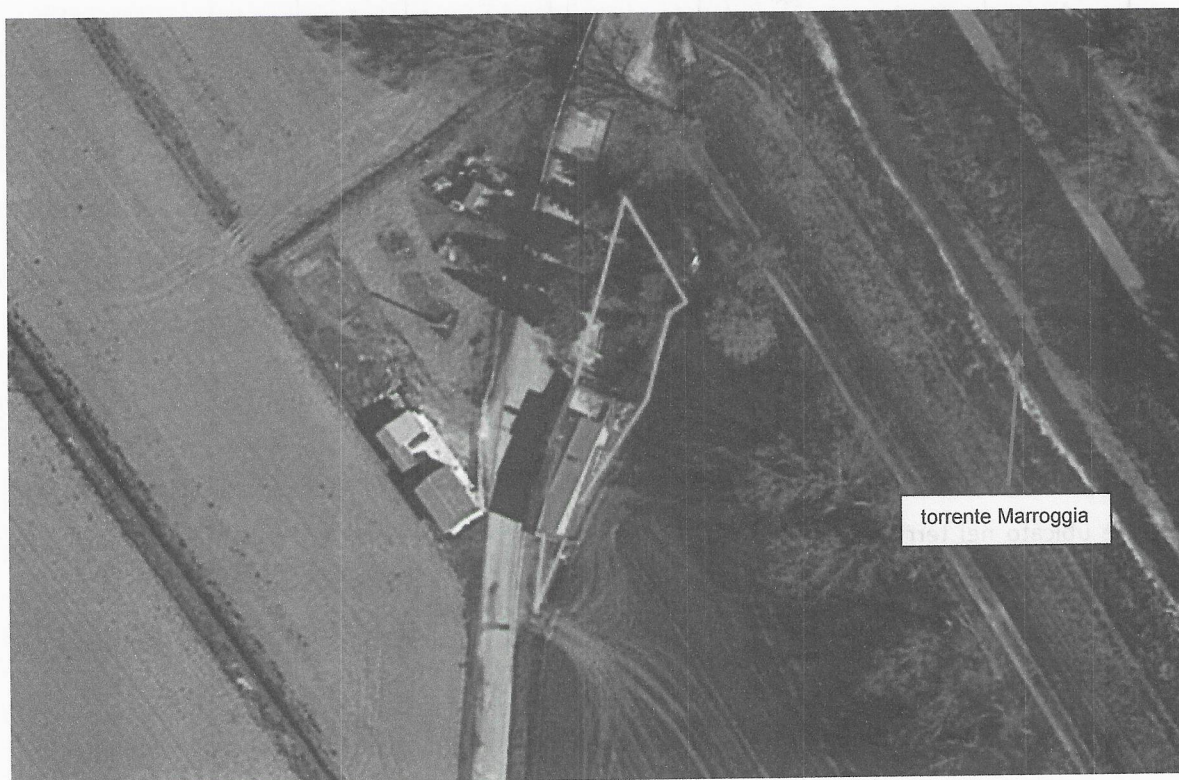


Viste da Google Maps

1. Vista ampio raggio



2. Vista fabbricato in oggetto



L'edificio è in muratura e si sviluppa su due piani fuori terra; il piano superiore è accessibile tramite vano scala ad una rampa, posto sul lato strada, con ingresso esterno rispetto ai vani del piano terra; ma anche attraverso una scala a chiocciola interna.

In adiacenza alla porzione abitativa c'è un locale garage, con copertura piana che funge da terrazza raggiungibile dal vano scala.

Il tetto è in struttura di legno, con manto di copertura in tegole portoghesi e sporto di gronda in zampini di legno e pianelle; le facciate sono rifinite con intonaco frattazzato e tinteggiatura; il portone d'ingresso è in alluminio, gli infissi di finestre sono prevalentemente in legno, con persiane ad ante in ferro.

L'abitazione si compone, allo stato di fatto, al piano terra di un vano centrale ingresso-soggiorno-cucina, con ai lati altri due locali, un salotto ed una cameretta (*si guardi alle considerazioni al successivo capitolo 12*); nel vano centrale è posizionata la scala a chiocciola che conduce al piano primo.

Al piano superiore vi sono due camere, il bagno ed un ripostiglio, oltre al terrazzo soprastante al garage.

I pavimenti sono tutti in parquet ad eccezione del bagno e della cucina che hanno piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, nei bagni maiolicate; il bagno è provvisto di vaso, bidet, lavandino e doccia.

Tutti i vani dell'abitazione hanno altezze comprese tra mt. 2,23 e 2,35; al piano superiore ci sono i controsoffitti in cartongesso.

Il locale garage, posto in aderenza all'abitazione, ha forma rettangolare, di dimensioni mt. 5,74 x 3,55 ed altezza mt. 2,13; ha pavimentazione con massetto di cemento, le pareti sono intonacate al grezzo.

Al garage si accede direttamente dalla strada attraverso porta basculante in ferro.

Il fabbricato è tenuto in condizioni discrete, soprattutto all'interno, ma necessiterebbe comunque di lavori di manutenzione, con riferimento alla copertura e a qualche lesione evidente sul paramento murario esterno.

Per tutti gli ambienti sopra descritti si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato (*allegato n. 7*).

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (*allegato n. 8*).

Prospetto delle superfici utili dei singoli ambienti

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
CUCINA	20,80 mq	mt 2,23	TERRA	EST-OVEST
SALOTTO	20,32 mq	mt 2,23	TERRA	EST
CAMERETTA	11,15 mq	mt 2,23	TERRA	SUD-EST
VANO SCALA	6,16 mq	-	TERRA-PRIMO	-



CAMERA	20,91 mq	mt 2,28	PRIMO	NORD-OVEST
BAGNO	4,89 mq	mt 2,28	PRIMO	OVEST
RIPOSTIGLIO	5,00 mq	mt 2,28	PRIMO	-
CORRIDOIO	7,77 mq	mt 2,28	PRIMO	EST
CAMERA	12,99 mq	mt 2,35	PRIMO	SUD
TERRAZZA	20,90 mq	-	PRIMO	NORD
GARAGE	20,38 mq	mt 2,13	TERRA	NORD
CORTILE-GIARDINO	250,00 mq	-	TERRA	NORD
TOTALE	58,43 mq RESIDENZIALE (P.T.) + 51,56 mq RESIDENZIALE (P.1) + 20,90 mq terrazza + 20,38 mq NON RESIDENZIALE (GARAGE) + 250,00 mq CORTILE-GIARDINO			

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, lo scrivente utilizza i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

Criteri utili per la misurazione degli immobili

I criteri per il computo delle superfici commerciali adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria sono quelli sotto esposti.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

La superficie vendibile che risulta dai suddetti principi è data dal 100% di quella dei vani principali e accessori diretti fino al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di



confine, con i limiti indicati; alla quale si sommano le eventuali superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso specifico, il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
ABITAZIONE	86,70 mq	0,50 N.B. si vedano le considerazioni al cap.12	43,35 mq	TERRA	mt 2,23	NORMALE
ABITAZIONE	77,43 mq	1,00	77,43 mq	PRIMO	mt 2,28	NORMALE
TERRAZZA	20,90 mq	0,35	7,31 mq	PRIMO	-	NORMALE
GARAGE	22,90 mq	0,50	11,45 mq	TERRA	mt 2,13	NORMALE
CORTILE - GIARDINO	250,00 mq	0,10	25,00 mq	TERRA	-	-
TOTALE			164,54 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm
+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

Quesito n.8)

verifici, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso alla stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

L'accesso dell'immobile avviene direttamente dalla strada comunale, per cui non si rappresentano problematiche da questo punto di vista.

Quesito n.9)

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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;



La descrizione del bene nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali e descrizione dei beni; la toponomastica riportata nella visura catastale è rimasta quella dei tempi passati, prima dell'assegnazione dei nomi delle vie da parte del Comune; ciò non impedisce la univoca individuazione del bene.

Quesito n.10)

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;

Le planimetrie catastali non esistono agli atti, per cui si dovrà procedere con pratica di presentazione che dovrebbe avvenire in congruenza di quanto spiegato al successivo capitolo n.12.

Si stimano costi per spese tecniche, più accessori e diritti pari a € 870,00.

Quesito n.11)

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

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Trevi, l'immobile pignorato ricade nel PRG Vigente in zona agricola E; sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalla Legge Regione Umbria n. 1/2015 e s.m.i., quali la manutenzione ordinaria-straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, con i limiti derivanti dal vincolo del P.A.I. citato al capitolo 3 e meglio descritto al successivo capitolo 12.

Quesito n.12)

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;

In data 16/05/2023 si è fatta richiesta via Pec al Comune di Trevi per ricercare la documentazione tecnica riguardante l'immobile ed eventuali precedenti titoli edilizi (**allegato n. 6**).

Come riferito successivamente dal tecnico comunale preposto, la ricerca ha dato esito negativo: nell'archivio comunale non si sono trovati procedimenti edilizi, neanche con i nominativi dei vari proprietari che si sono succeduti nel tempo.

In base alla documentazione a disposizione e alle informazioni prelevate si può desumere la seguente situazione:

- il fabbricato è riportato nelle mappe catastali d'impianto, risalenti all'incirca al 1940, nella forma e dimensioni attuali, perciò era già esistente in quella data;
- successivamente non è stato oggetto di richiesta di autorizzazioni e/o concessioni edilizie per lavori; per cui non ci sono progetti presentati al Comune di Trevi;



- non esistono agli atti neanche le planimetrie catastali; i dati nella visura individuano due unità immobiliari: un garage al piano terra di mq 20 ed un'abitazione su due piani di vani catastali 4,5;
- l'atto di acquisto, a proposito dell'unità abitativa, descrive un appartamento al piano primo con annesso fondo al piano terra; dal che si desume che il piano terra è costituito da superficie non residenziale e ciò sarebbe anche congruo con la consistenza dei vani catastali della visura;
- nei sopralluoghi effettuati, il proprietario riferiva che il cambio di destinazione al piano terra, in vani abitabili ed il collegamento tra i due livelli del fabbricato con scala a chiocciola, lo aveva eseguito, per esigenze familiari, personalmente e senza richiedere permessi;
- tali lavori, cambio di destinazione al piano terra del fabbricato da fondi ad abitazione, apertura del solaio per apposizione di scala a chiocciola, salvo altri al momento non identificabili, risultano essere abusi edilizi.

I suddetti abusi edilizi, potrebbero ottenere il titolo a sanatoria solamente se tali opere risultassero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente attualmente e nel periodo in cui si è verificato l'abuso.

Trovandosi il fabbricato nella fascia definita "A" del P.A.I., il quale persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso delle acque di piena, gli interventi consentiti possono comportare anche modifiche alla destinazione d'uso, ma senza che si verifichi incremento del carico urbanistico.

Per soddisfare tale condizione il cambio di destinazione da non residenziale ad abitazione, non può riguardare una superficie utile coperta (SUC) eccedente il 30 % della SUC residenziale esistente; in questo caso, dato che il residenziale esistente ed assentito è l'intero piano primo, la SUC che si potrebbe sanare al piano terra è, al massimo, pari al 30% della SUC del piano primo.

Nello stato di fatto, la SUC del vano cucina, ad esempio, già eccede tale limite; per cui il cambio di destinazione d'uso del piano terra eseguito **non è sanabile**.

Per ottenere la regolarità edilizia, i vani del piano terra vanno ricondotti a fondi (**la stima terrà conto di questo aspetto**); il collegamento tra i due piani tramite scala a chiocciola, qualora non rimosso e ripristinato lo stato pre-intervento, potrebbe essere sanato ipotizzando i seguenti costi:

Stima dei costi	
Pratica di sanatoria presso il Comune di Trevi	
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 350,00
Oblazione	€ 600,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria (solo collegamento interno terra-primo) e successivo certificato di agibilità, ivi compresi oneri inarcassa e iva	€ 2.000,00



Sanatoria strutturale presso Regione dell'Umbria (Genio civile)	
Pratica della Valutazione della sicurezza (D.G.R. n. 347 del 25/03/2019) ai fini strutturali, a cura di un ingegnere civile, ivi compresi oneri inarcassa e iva	€ 1.600,00
Versamento alla Regione dell'Umbria + marche da bollo	€ 257,00
Totale	€ 4.807,00

Quesito n.13)

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;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla famiglia degli esecutati ed utilizzato come loro abitazione principale.

Quesito n.14)

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;

Viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, ottenuto via Pec dal Comune di Trevi in data 18/07/2023 (allegato n.11).

Quesito n.15)

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);

Non si verifica questo caso.

Quesito n.16)

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;

Sono esistenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico che, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo:

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia, con i punti luce/comando/prese di ordinaria installazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.



IMPIANTO TERMICO: autonomo a caldaia, realizzato sottotraccia, con elementi radianti in ghisa; l'impianto viene alimentato con gpl, da serbatoio (bombolone) localizzato in giardino.

Non esistono certificati di conformità degli impianti.

Quesito n.17)

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;

Trattandosi il bene pignorato di un fabbricato unifamiliare non risulta possibile formare più di un lotto; ci si occuperà quindi di un **LOTTO UNICO**.

Quesito n.18)

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 tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa.

Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto il bene oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore;



ha consultato la banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 10**) che riporta per le abitazioni civili un valore a mq compreso tra € 450,00 e € 620,00.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, lo stato di conservazione, il tipo di finiture presenti, lo stato di fatto dal punto di vista edilizio, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato € 480,00/mq.

STIMA (lotto unico)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	164,54 mq	€ 480,00	€ 78.979,20

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 78.979,20
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (15%)	- € 11.846,88
Regolarizzazione edilizia dell'immobile (solo collegamento p.t. e 1°)	- € 4.807,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 870,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 364,00
Valore finale	€ 61.091,32

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 61.000,00 (euro Sessantunomila/00)**

Quesito n.19)

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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.



Quesito n.20)

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;

L'immobile è pignorato per i diritti di piena proprietà.

Quesito n.21)

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Non si verifica questa casistica.



3. Conclusioni.

Il risultato della stima effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

€ 61.000,00 (EURO Sessantunomila/00).

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e 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.

Spoletto, lì 27 settembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto, a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC; attestazioni di ricevimento;
- 3) documentazione catastale: visura dell'immobile attuale e storica – estratto di mappa (vax);
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia del titolo di provenienza;
- 6) richiesta accesso agli atti;
- 7) rilievo dello stato attuale dei beni – planimetrie in scala 1:100;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) ispezione ipotecaria;
- 10) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per beni simili a quelli del lotto;
- 11) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati.



RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 9/2023

LOTTO DI VENDITA

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Fabbricato sito in Trevi Frazione Bovara Via Clitunno, 17.

Fabbricato di tipo residenziale unifamiliare disposto su 2 piani fuori terra con annessi garage e corte.

Gli impianti sono autonomi.

L'edificio si compone di tre ambienti, vano scala e garage al piano terra; due vani più accessori e terrazza al piano primo.

Altezze interne varie, Superficie calpestabile mq 109,99; terrazza mq 20,90; garage mq 20,38; giardino mq 250,00.

Superficie Commerciale Vendibile mq 164,54.

Estremi catastali: Comune di Trevi

Catasto Fabbricati

Foglio 49 particella 58 sub. 2 cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 4,5 Superficie catastale mq 106, Rendita € 227,76, piano T. e 1.

Foglio 49 particella 58 sub. 3 cat. C/6, classe 3°, consistenza mq 20 Superficie catastale mq 24, Rendita € 28,92, piano T.

Foglio 49 particella 58 sub 1 Bene Comune Non Censibile (corte)

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 61.000,00 (euro Sessantunomila/00)

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

- Ipoteca volontaria iscrizione
- Verbale di pignoramento immobili del 16/01/2023 rep. n.



- Ipoteca in rinnovazione iscrizione nn. 10000

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

- Il fabbricato è antecedente all'01/09/1967.

Altre informazioni utili:

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Spoletto, li 27 settembre 2023

L'esperto

Geom. Sandro Giontella



