

TRIBUNALE DI SPOLETO

Giudice: Dott. Alberto CAPPELLINI

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

R.G. 102/2022

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

(mandataria di PURPLE spv srl)

contro

CTU

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Agronomo

Tel. 0743/47177 329/2985679

V.le Trento e Trieste n° 107 - 06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. - mandataria di PURPLE SPV srl

- (avv.to Antonio COACCIOLI)

contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, con provvedimento del 21/04/2023, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, allo scrivente venivano posti i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'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 anteriormente 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 sull'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, atti di asservimento urbanistici e

cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. 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 opponibile 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, esposizione, condizione 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 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 particella insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire 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 non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati in 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 di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei 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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14. allegghi, 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 sia 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 comuni 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- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra 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 delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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. 577c.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 nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti e l'IVG di Perugia-Terni-Spoleto a mezzo raccomandata a/r e a mezzo pec. Come stabilito, il giorno 23 agosto 2023 si è recato presso gli immobili dove ha incontrato la sig.ra Benedetta Colocci per l'IVG. Nell'occasione la sig.ra Colocci ha espresso la considerazione che la sig.ra [redacted] per la quota di 1/4, era impossibilitata ad essere presente, chiedeva di posticipare la visita. Il sottoscritto alla luce di quanto esposto dalla sig.ra [redacted] ha ritenuto opportuno accogliere la richiesta fissando un nuovo appuntamento per il giorno 5 settembre 2023 alle ore 11,00 sempre presso gli immobili oggetto di pignoramento. Poiché la sig.ra [redacted] ha sottoscritto l'apposito verbale dell'incontro in cui veniva fissata la data del nuovo

incontro, non si è proceduto ad effettuare una nuova convocazione a mezzo raccomandata e/o pec.

Come stabilito in occasione del precedente sopralluogo, il giorno 5 settembre 2023, il sottoscritto si è recato al civico 17 della frazione di Beroide del comune di Spoleto, dove ha incontrato la ~~_____~~ e la sig.ra Benedetta Colocci per l'IVG. Nell'occasione le esecutate sopra citate hanno permesso al sottoscritto di individuare l'immobile oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei locali, identificare i confini e gli accessi del fabbricato, e scattare le relative foto.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione.

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

A) per quanto riguarda la planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto e all'Ufficio Urbanistica del comune di Spoleto (PG);

B) per quanto riguarda le unità immobiliari, secondo le attuali risultanze catastali, si riferisce che sono poste in Loc. Beroide n° 17, nel comune di Spoleto, e sono censite nel suddetto comune al:

- al catasto fabbricati foglio 3, part. 249 sub 8, cat. A/3, vani 95, rendita € 515,17 (abitazione);
- al catasto fabbricati foglio 3, part. 249 sub 7, cat. C/6, mq 13, rendita € 23,50 (garage).
- catasto terreni foglio 3, part. 645, seminativo, mq 223, redd. dom.€ 1,32, redd. agr. € 1,27 (orto).

Sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo, si riferisce che gli immobili, di cui sopra sono pervenuti come segue:

- alle [redacted] e a [redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno, per successione in morte di [redacted] (Cod. Fisc. [redacted] deceduto il [redacted] registrata il [redacted] rep. n. [redacted] trascritta [redacted] ai nn [redacted] successiva denuncia registrata il [redacted] al numero di repertorio [redacted] Spoleto, trascritta il [redacted] nn [redacted] devoluta per legge.

- In data 06/03/2020 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi [redacted] nascente da atto Tribunale Ordinario di Spoleto (PG) del 16/12/2019. Si precisa che il Tribunale Ordinario di Spoleto ha dichiarato che [redacted], sono eredi puri e semplici di [redacted] e ha accertato altresì che [redacted] è decaduto dalla facoltà di accettare l'eredità del medesimo [redacted]

- [redacted] e [redacted] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 03/10/1981 rep.n. [redacted] notaio Jorio Pierluigi di Norcia, trascritto il 28/10/1981 nn [redacted] potere di [redacted] nata a Spoleto

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

A) iscrizione di **ipoteca volontaria** n° 2503 del 20/05/2009 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/05/2005 rep. n. 19930/6037 a favore Banca delle Marche SpA

contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 140.000,00, totale € 280.000,00. Durata anni 15.

B) iscrizione di **ipoteca giudiziale** n° 2232/247 del 20/05/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 09/05/2013 rep. n. 309/2013 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore Banca delle Marche SpA contro [redacted] e [redacted]

Capitale € 30.653,53, totale € 35.000,00. Annotazione ad iscrizione nn 963/154 del 06/03/2019 derivante da restrizione di beni del 18/02/2019, foglio 3, part 646.

C) iscrizione di **ipoteca giudiziale** n° 4074/439 del 23/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 20/09/2013 rep. n. 412/2013 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore Banca Popolare di Spoleto SpA contro [redacted]. Capitale € 160.112,64, totale € 210.000,00. Annotazione ad iscrizione nn 1903/227 del 30/04/2021 derivante da restrizione di beni del 18/02/2019, foglio 3, part 646.

D) trascrizione nn 4649/3557 del 21/09/2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 16/08/2022 n. 927 emesso da Ufficiale Giudiziale Tribunale di Spoleto a favore di Purple SPV SrL contro [redacted].

4. Vincoli o oneri condominiali.

Data la tipologia del fabbricato e per quanto è stato possibile verificare non esiste un condominio e quindi non esistono spese condominiali insolute.

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri

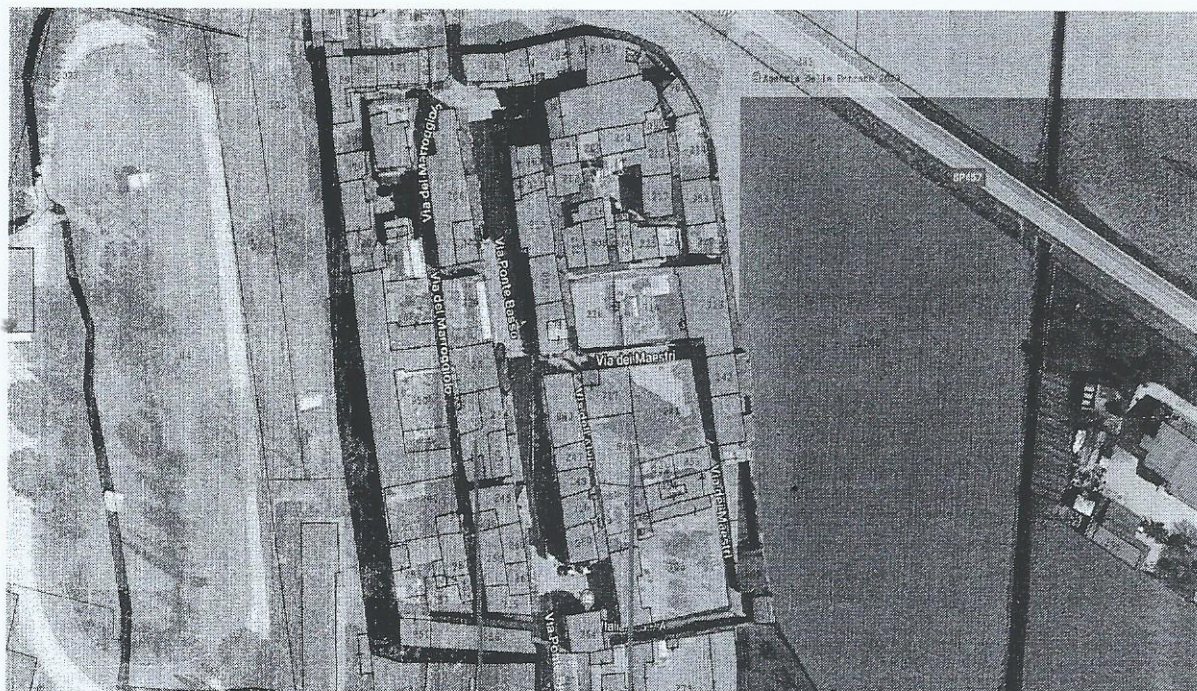
Sono già indicate al precedente punto 3 e, sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa 1.370,00.

7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

A) Abitazione e garage (Comune Spoleto foglio 3, part. 249 sub 8, cat. A/3, vani 95, rend. € 515,17 (abitazione) e part. 249 sub 7, cat. C/6, mq 13, rend. € 23,50 (garage).

Questi immobili formano una sola unità in quanto il garage comunica con i vani del piano terra destinati ad appartamento assumendo di fatto una destinazione abitativa.

I beni sono posti all'interno del nucleo abitato di Beroide -Via Ponte Basso 17, piccolo borgo nel comune di Spoleto (PG) da cui dista circa 8 Km . Come si vede nella foto aerea sottostante la casa è fiancheggiata, su entrambi i lati, da altre abitazioni similari che, nel complesso, formano la via principale di questo piccolo borgo.



Edificio oggetto di pignoramento

Terreno oggetto di pignoramento

I beni pignorati sono costituiti da un edificio destinato ad abitazione, da un locale al piano terra classificato catastalmente garage, annesso all'abitazione. La struttura si eleva su tre livelli ed è stata completamente ristrutturata una decina di anni fa a seguito dei danni provocati del sisma del 26/09/1997.

PROSPETTO PRINCIPALE (lato est) con ingresso da Via Ponte Basso n° 17-



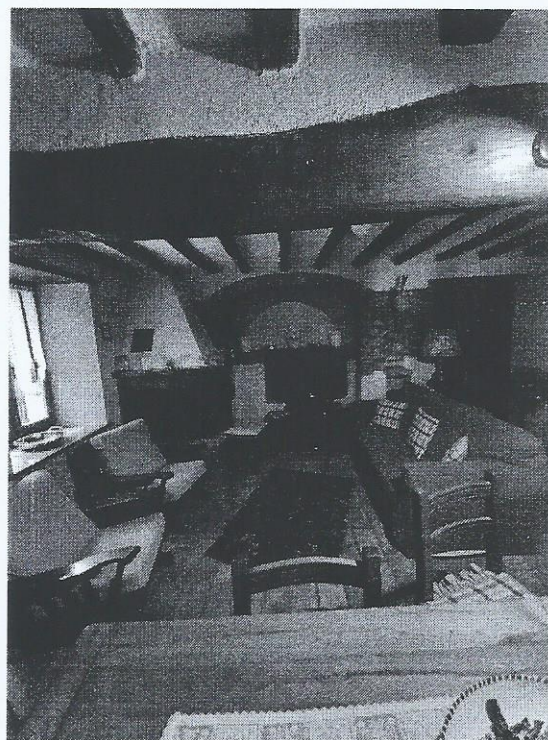
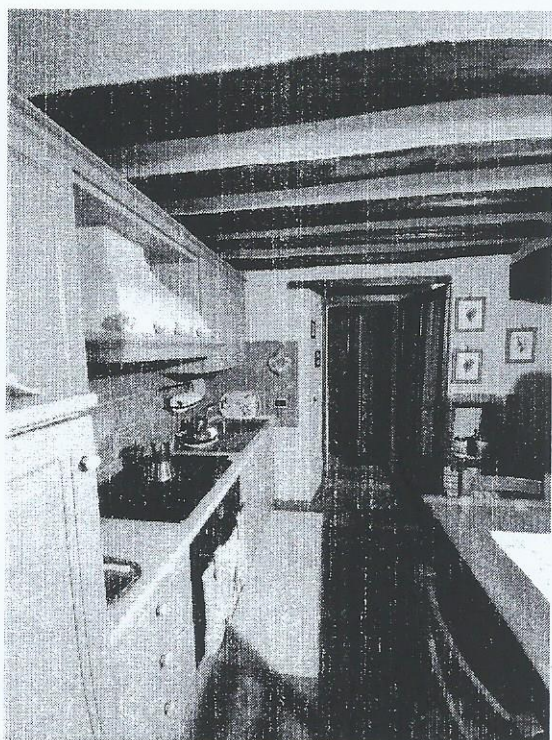
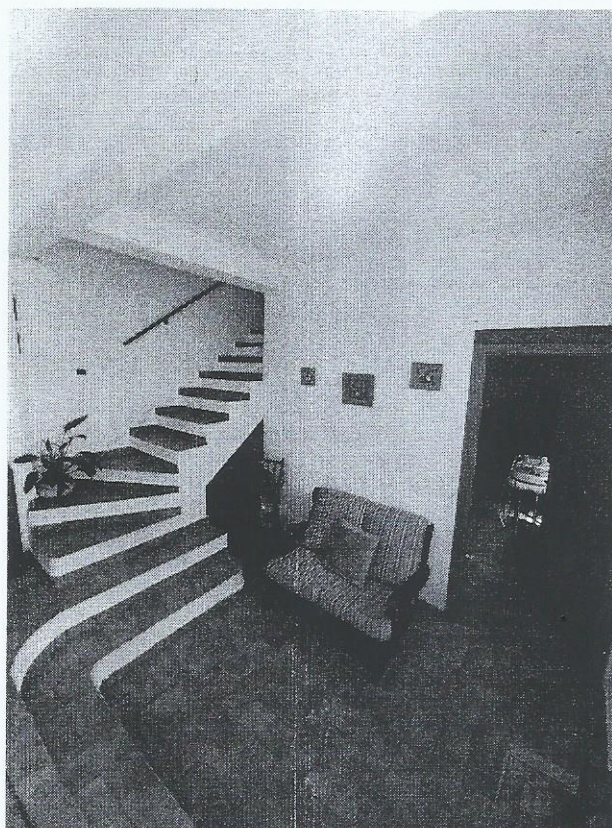
L'abitazione (delimitata con tratteggio rosso) è raggiungibile facilmente dalla Via Ponte Basso n° 17; il portone principale consente sia l'accesso al piano terra, sia al piano primo, attraverso una scala interna.

PROSPETTO RETRO (lato ovest) con ingresso da Via del Marrogiolo n° 14

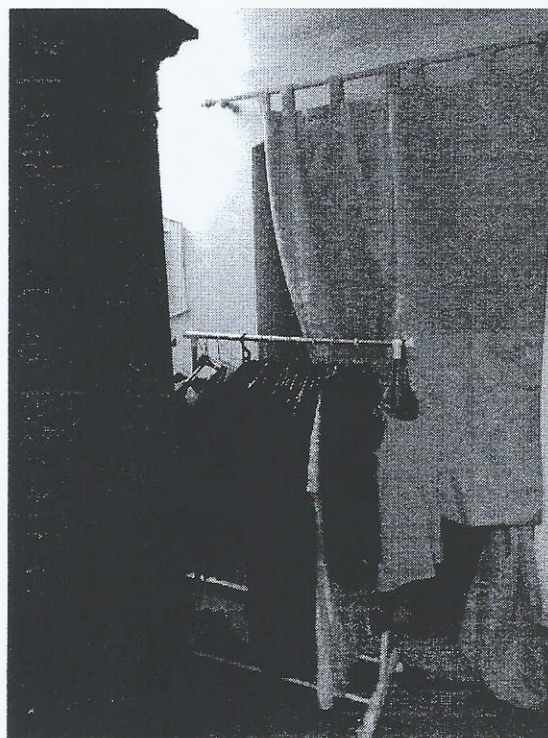
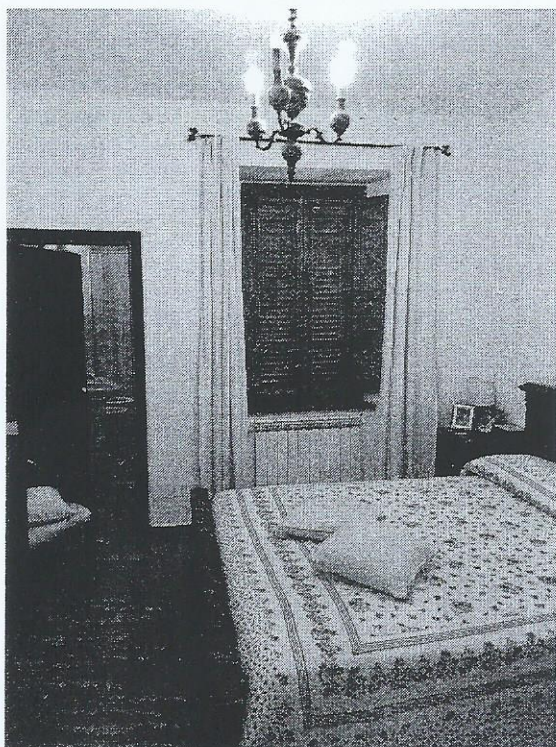
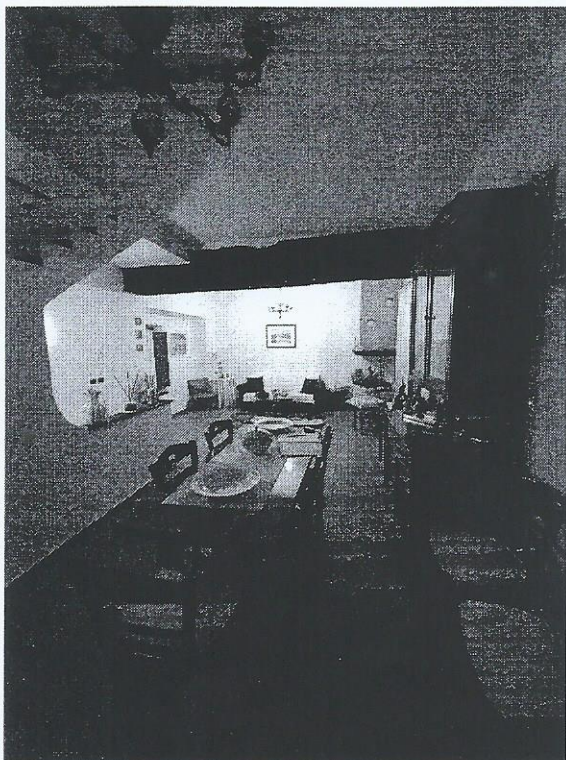


Su questo lato il fabbricato (delimitato con tratteggio rosso) trae accesso da Via del Marrogiolo n° 14 e, attraverso un piccola corte esclusiva, si accede sia al piano terra, sia al piano primo con una scala esterna.

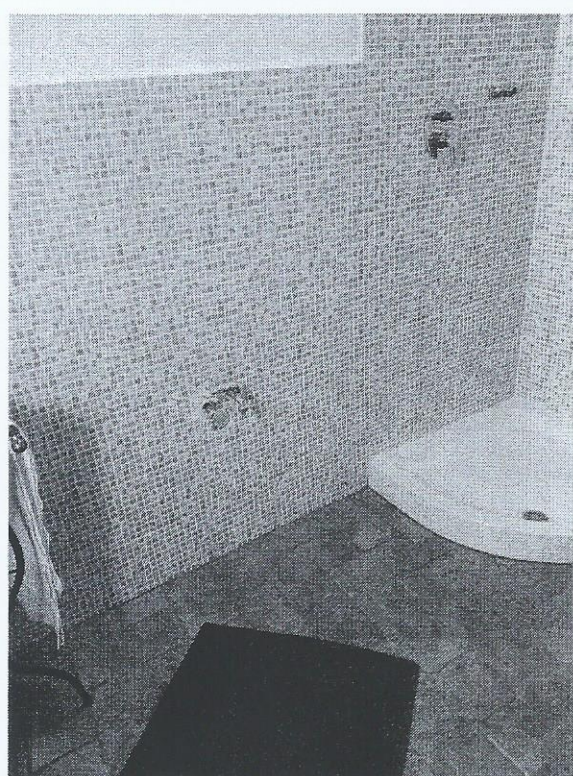
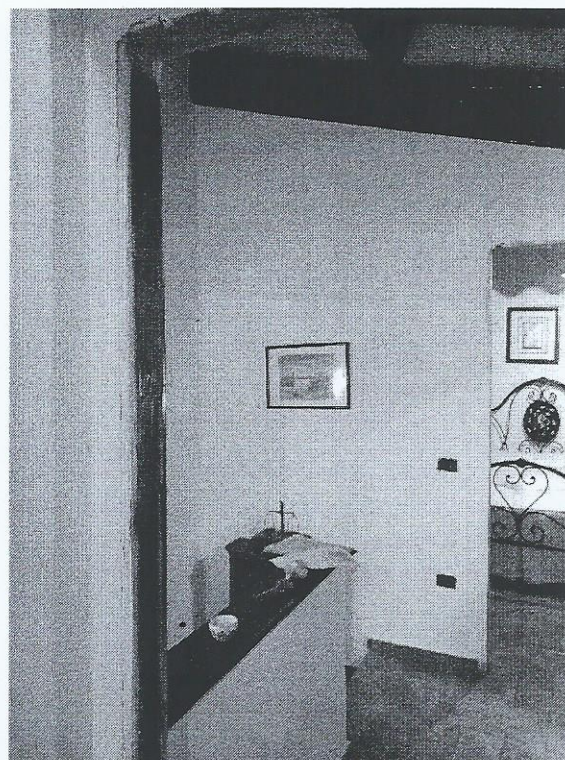
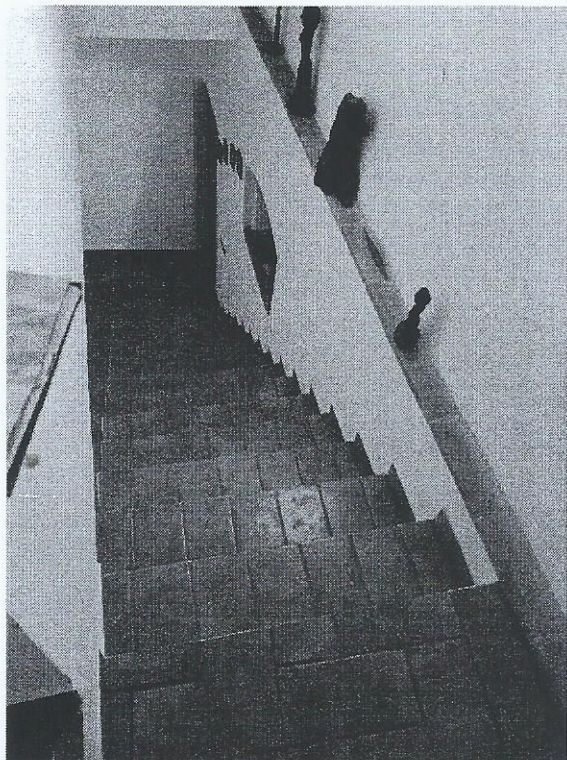
Il piano terra, come sopra evidenziato, è accessibile sia dalla via principale, sia dalla strada pubblica posta sul retro, ed è formato da due ingressi -uno per ciascun portone - un salone rustico con angolo cottura, un garage (non utilizzato come tale, ma destinato a magazzino, lavanderia) un bagno ed un piccolo ripostiglio.



Il livello primo è raggiungibile sia attraverso una scala interna, sia per mezzo di una scala esterna ed è formato da un ampio soggiorno/cucina, studio, camera da letto e bagno.



Il piano secondo ha una minore superficie rispetto ai piani sottostanti e manca di alcune finiture (porte e sanitari), è composto da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e da un piccolo ripostiglio. Questo livello ha il soffitto che segue le pendenze della copertura essendo un sottotetto.



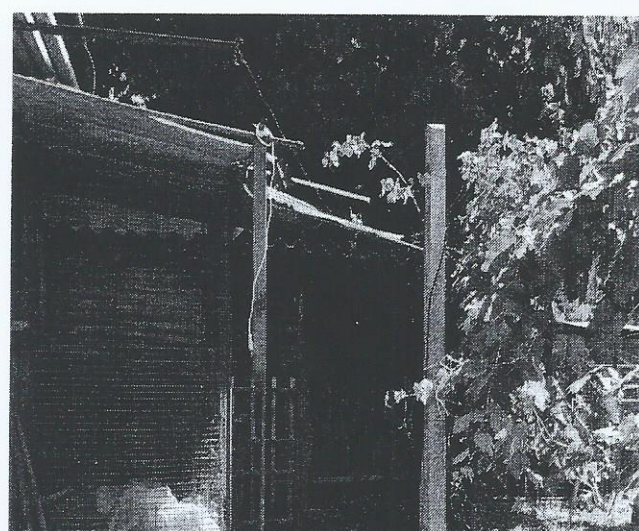
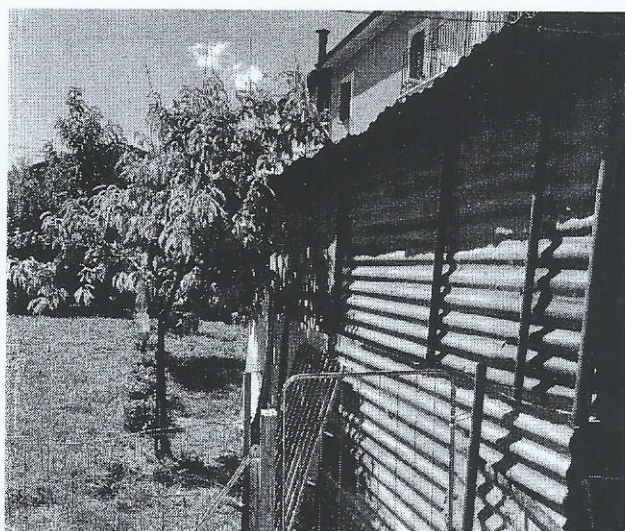
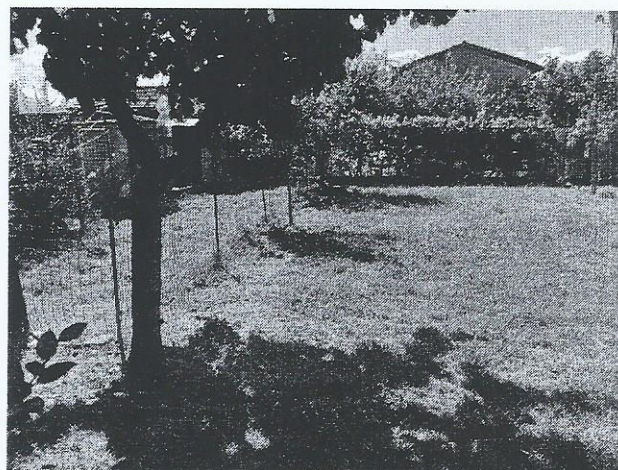
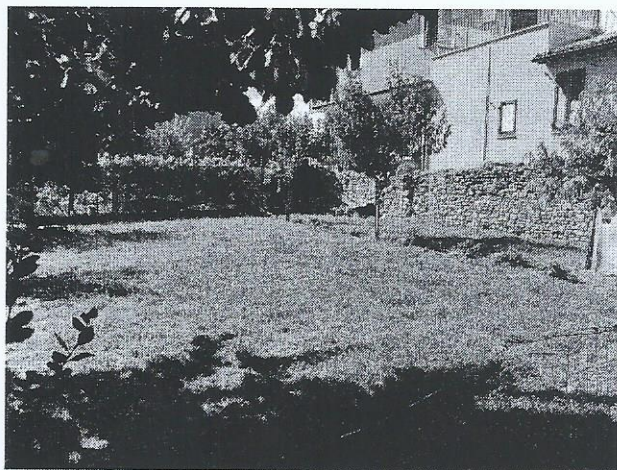
L'edificio originario è certamente realizzato in epoca remota, come si evince dalla facciata dove è presente un architrave realizzato in pietra calcarea con sovrastante affresco a tema religioso. Quest'ultimo si trova in uno stato di conservazione mediocre, a differenza delle facciate che sono intonacate e tinteggiate e, nel complesso, si presentano in buono stato di conservazione essendo state completamente sistemate con i lavori di restauro dell'intero edificio, ultimati intorno al 2012.

La struttura portante è in muratura mista di notevole spessore, il manto di copertura è realizzato con coppi di recupero, lo sporto di gronda è in moraletti di legno e piastrelle di recupero, le gronde e i canali di gronda sono in rame nella parte anteriore del fabbricato, mentre nella parte posteriore sono in lamiera verniciata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno. I portoni esterni e le porte interne sono anch'esse in legno. Internamente l'appartamento è articolato su tre livelli e la sua distribuzione interna è stata opportunamente dettagliata nelle precedenti pagine 12 -13 -14; le stanze sono spaziose, luminose e nel complesso l'appartamento è molto ben rifinito, si presenta in un ottimo stato di uso e manutenzione. In diversi locali state mantenute le grossi travi lignee che caratterizzano gli ambienti, i pavimenti sono tutti in gres porcellanato formato cm 30*15, ad eccezione del salone rustico posto al piano terra dove sono presenti le piastrelle in cotto originarie.

Il riscaldamento è misto, ovvero in alcuni locali è realizzato a pavimento, in altri con elementi radianti in ghisa e con ventilconvettori; il tutto è alimentato con una sola caldaia a gas metano.

B) terreno (orto) foglio 3, part. 645, seminativo, mq 223, redd. dominicale € 1,32, redd. agrario € 1,27.

Questa piccola porzione di terreno si trova proprio al centro del paese e, come era in passato, questo appezzamento agricolo veniva utilizzato come orto e per l'allevamento di piccoli animali da corte e per tale motivo infatti è recintato in parte con rete metallica ed in parte con un muro in pietrame. Attualmente l'area ha mantenuto l'originaria destinazione agricola e ben mantenuta e vi sono coltivate piante da frutto varie per l'autoconsumo.



Nel suddetto appezzamento sono presenti piccoli ricoveri per gli animali che, non essendo conformi alla normativa urbanistica, vanno rimossi. Tale operazione è di facile attuazione essendo privi di opere murarie che li ancorano al terreno.

8. Accessibilità dell'immobile pignorato.

Gli immobili hanno due portoni di ingresso posti in corrispondenza di altrettante strade pubbliche. Da via Ponte basso, n° 17, si accede sul lato est, mentre sul lato ovest si accede da Via del Marrogiolo n° 14. Pertanto non vi è alcuna necessità di estendere il pignoramento ad altre particelle.

9. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente gli immobili in questione.

10. Variazioni per aggiornamento catastale.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali non è coerente con lo stato attuale dei luoghi in quanto la scala interna fra piano terra e primo è stata spostata e anche la distribuzione interna dei locali ha subito delle modificazioni. Tali discordanze rendono necessario fare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 1,200,00 .

11. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegate al PRG del comune di Spoleto, tutti i beni oggetto di pignoramento, fabbricati e terreno, ricadono in area Centro Storico, identificata come zona "A".

12. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Spoleto. Dalla documentazione urbanistica consultata direttamente si riferisce quanto segue:

- in data 30/12/2021 veniva rilasciata [redacted] la concessione in sanatoria n° 13888 *per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un vano da bottega a garage e di una stalla a salone rustico*;
- in data 17/06/1992 veniva rilasciata [redacted] la concessione in sanatoria n° 26620 *per l'ampliamento del fabbricato di civile abitazione* ;
- in data 11/02/1994 veniva rilasciata [redacted] la concessione in sanatoria n° 22760 *per l'allargamento di una porta, sostituzione di infissi esterni e intonacatura del fabbricato*";
- in data 02/03/2009 veniva presentata [redacted] comune di Spoleto la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)– prot, n° 12789- relativa ad un "*progetto di consolidamento e miglioramento igienico funzionale danni terremoto del 1997 in Beroide- edificio n° 1070*".
- in data 19/11/2010 veniva presentata [redacted] comune di Spoleto la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)– prot, n° 66592- relativa ad una "*variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)– prot, n° 12789 del 02/03/2009*". l'intervento proposto consisteva in "*modifiche interne dei solai e della scala, rifacimento nuovi in struttura di ferro, nuova disposizione interna dei locali, modeste modifiche alle vedute sul prospetto principale*".

Dal confronto fra le tavole allegate alla S.C.I.A. di cui sopra -n° 66592- e l'attuale stato di fatto, emerge che al piano primo è presente un fondello sulla camera da letto che funge da ingresso/corridoio quando si accede dalla scala esterna. Questa diversa distribuzione dei locali non è riportata nei disegni di cui alla richiamata S.C.I.A. n° 66592.

A parte questa piccola modifica interna l'edificio risulta conforme sotto il profilo urbanistico, tuttavia dai documenti esaminati e, sulla base delle informazioni assunte, non risulta presentata la fine lavori e conseguentemente gli immobili sono privi del certificato di agibilità.

Si ricorda altresì che nell'appezzamento di terreno pignorato (foglio 3, part. 645) sono presenti piccoli ricoveri per gli animali che, non essendo conformi alla normativa urbanistica, vanno rimossi. Tale operazione è di facile attuazione essendo privi di opere

murarie che li ancorano al terreno, i costi per la rimozione di tutti i materiali sono di circa € 550,00.

13. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta scritta fatta dal sottoscritto, l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, con nota n° 134625/2023 del 28/07/2023, rispondeva che a carico degli immobili in questione non risulta registrato alcun contratto.

In realtà al momento del sopralluogo tutti i beni oggetto di pignoramento erano utilizzati dalla [redacted] che vi risiede stabilmente.

14. Estratto atto matrimonio.

Al riguardo il sottoscritto, dopo aver assunto informazioni sul Comune ove la [redacted] si era sposata, ha richiesto ed ottenuto dal comune di Spoleto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il [redacted] in data [redacted] nel certificato non è presente nessuna annotazione.

Si precisa altresì che il [redacted] è deceduto il [redacted]

15. Immobile occupato da coniuge separato .

Non risulta.

16. Caratteristiche impianti.

L'abitazione dispone dei normali impianti civili: idraulico, elettrico e di riscaldamento che al momento del sopralluogo erano tutti funzionanti e rispondenti alle esigenze e alla tipologia del fabbricato.

Tuttavia, come ricordato al precedente punto 12, l'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità pertanto la regolarità degli impianti alla normativa, rimane subordinata al rilascio dei relativi attestati di conformità. Il costo per tale regolarizzazione non è facilmente stimabile in quanto non è possibile sapere se ricorra o meno la necessità di effettuare eventuali adeguamenti. Tuttavia sulla base di quanto si è potuto riscontare

visivamente e tenuto conto che i lavori sono stati eseguiti con i contributi del terremoto e si sono conclusi una decina di anni fa, si ritiene che i costi di regolarizzazione siano riferibili alle verifiche tecniche necessarie per rilasciare i relativi attestati di conformità. Il costo totale, comprensivo anche delle spese del Tecnico che dovrà dichiarare l'abitabilità, si possono considerare intorno ad € 2.000,00.

Appare utile ricordare che a proposito dell'impiantistica la [redacted] in occasione del sopralluogo, faceva osservare che durante i recenti lavori di ristrutturazione gli impianti sono stati predisposti in previsione di dover servire n° 2 appartamenti indipendenti, che si sarebbero venuti a formare dalla suddivisione dell'intero immobile, da realizzarsi in senso verticale (cielo-terra).

La fattibilità di realizzare le 2 unità indipendenti, è agevolata dal fatto che l'immobile oggetto di pignoramento, ha due portoni di ingresso separati: uno su Via Ponte Basso n° 17, e l'altro su Via del Marrogiolo n° 14. Inoltre sono già presenti due scale (una esterna ed una interna) che consentono di raggiungere i piani superiori.

La possibilità di attuare questa eventuale suddivisione verrà meglio trattata nel successivo punto 17.

17. Formazione lotti

Occorre ricordare che il pignoramento colpisce n° 3 particelle catastali:

- catasto fabbricati foglio 3, part. 249 sub 8, cat. A/3, vani 95, rendita € 515,17 (abitazione);
- catasto fabbricati foglio 3, part. 249 sub 7, cat. C/6, mq 13, rendita € 23,50 (garage).
- catasto terreni foglio 3, part. 645, seminativo, mq 223, redd. dom. € 1,32, redd. agr. € 1,27 (orto).

Gli immobili distinti foglio 3, part. 249 sub 8 e 7 attualmente costituiscono un unico complesso, in quanto la particella adibita a garage, è di fatto contigua alla particella

destinata ad abitazione. Nonostante, ciò la tipologia, la suddivisione interna, gli impianti già parzialmente predisposti, gli ingressi distinti, e la disposizione cielo-terra, fanno sì che l'immobile si presterebbe ad una suddivisione in due unità abitative autonome, senza che venga snaturata la tipologia originaria.

Questa eventualità, a parere del sottoscritto, li renderebbe anche più facilmente vendibili. Tale circostanza era già considerata in sede di esecuzione dei lavori e, come emerge dalle informazioni assunte presso lo studio tecnico che aveva curato il progetto di ristrutturazione dei danni sismici, il fabbricato in questione era diviso in n° 2 edifici: il n° 1070 per la porzione cielo terra che si affaccia sulla via principale e il n° 2404 per l'altra porzione con accesso dalla via retrostante.

Per questa ragione in fase di ristrutturazione l'impianto di riscaldamento è stato predisposto per la formazione di due appartamenti indipendenti. La eventuale suddivisione si realizzerebbe con la semplice chiusura di due aperture, senza ulteriori opere murarie, con costi relativamente modesti, senza la creazione di parti comuni e con accessi autonomi. Da un punto di vista catastale, rimarrebbe la necessità di effettuare il necessario frazionamento, per individuare le due nuove unità immobiliari; comunque una operazione catastale dovrà essere comunque fatta, in quanto la rappresentazione grafica del fabbricato nelle planimetrie catastali, non è coerente con lo stato attuale dei luoghi (diverso posizionamento della scala interna e variata distribuzione interna dei locali).

Tutto quanto sopra ipotizzato, pur avendo una sua logica, non può trovare attuazione pratica in quanto, l'unità abitativa oggetto di pignoramento è individuata con la sola particella (foglio 3 part. 249 sub 8), oltre al garage e alla porzione di terreno. Pertanto in mancanza di apposita autorizzazione da parte del Giudice, con cui poter metter in pratica

la proposta ipotizzata, viene formato un solo lotto, che comunque è funzionale in quanto rispetta l'attuale tipologia e fruibilità dei beni, come indicato nel prospetto che segue:

lotto	comune località/via	catasto	Fgl	part	sub	cat.	clas	consist catasto (mq)	rendita (€)
UNICO	Spoleto (PG) Fr. Beroide	Fabbricati	3	249	8	A/3	3	212,00	515,17
				249	7	C/6	3	13,00	23,50
		Terreni	3	645	seminativo			223	reddito dominic € 1,32 reddito agrario € 1,27

18. Valutazione dell'immobile.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie, tenendo conto della zona, del mercato di beni simili e della richiesta di abitazioni in zone agricole. Inoltre è stata presa in considerazione la destinazione urbanistica della zona e i vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili ed in ottimo stato di uso, manutenzione e, nel complesso, molto ben rifinito finiture

Per quanto riguarda il terreno è stata considerata la modesta superficie e la destinazione urbanistica prevista dal Piano regolatore del comune di Spoleto che inquadra l'area come *Zona "A" centro storico*.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2023, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2022, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici vendibili è stato utilizzato il criterio adottato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, ovvero:

- 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.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all'immobile di cui sopra:

LOTTO UNICO

Comune									
Località Via	catasto	Fgl	part	sub	Tipo di Immobile	quota prop	Sup. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale
Spoleto (PG) Fr. Beroide	Fabbr	3	249	8	abitazione piano T-1- 2	1/1 (3/4+1/4)	215,00	1.300,00	279.500,00
			249	7	garage piano T	1/1 (3/4+1/4)	21,00	700,00	14.700,00
	Terr.	3	645	seminativo		1/1 (3/4+1/4)	223	25	5.575,00
TOTALE									299.775,00

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 299.775,00 viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, del fatto che occorre verificare la conformità degli impianti per ottenere l'agibilità, aggiornate le planimetrie catastali ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfettariamente del 10%, da cui € 299.775,00 x 10% = 29.977,50 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 299.775,00 - 29.977,50 = 269.797,50 €

19. immobile è pignorato solo pro-quota

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 ($\frac{3}{4}$ e $\frac{1}{4}$), pertanto non si rende necessario effettuare delle suddivisioni per la formazione delle singole quote.

20. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti.

21. caso di immobili abusivi e non sanabili:

Le modeste difformità riscontrate sono relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio e non rientrano nella fattispecie degli abusi edilizi. I piccoli ricoveri per animali presenti nel terreno vanno rimossi così come precisato al precedente punto 12. Pertanto non sussiste la necessità di presentare pratiche in sanatoria.

Spoletto, 03/10/2023

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.