

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2018**

Parte ricorrente (Creditore procedente): UNICREDIT S.p.A.

Controparte (Esecutato):

**Perizia di Stima**

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

**Esperto Incaricato C.T.U.**

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



## INDICE

<b>Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>3</b>
<b>Capitolo 2 - Operazioni peritali.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>6</b>
<b>Capitolo 3 - Risposte al quesito</b>		
3.1 Divisione in lotti.....	Pag.	11
3.2. Individuazione e descrizione analitica dei beni.....	Pag.	11
3.2.1. Descrizione analitica del bene A).....	Pag.	12
3.2.2. Descrizione analitica del bene B).....	Pag.	13
3.3 Titoli di proprietà .....	Pag.	14
3.4 Stato di possesso e occupazione dei beni.....	Pag.	14
3.5 Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni	Pag.	15
3.5.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	15
3.5.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	16
3.5.3. Difformità catastali.....	Pag.	17
3.6. Oneri condominiali.....	Pag.	17
3.7. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	18
3.8 Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni A, B.....	Pag.	19
3.9 Valore di mercato dei beni e criterio di stima.....	Pag.	19
3.10 Sulla divisibilità dei beni.....	Pag.	21
<b>Capitolo 4 – Conclusioni.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>22</b>
<b>Elenco allegati.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>23</b>



### **I. Norme procedurali e quesito.**

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

Il giorno 21 Febbraio 2019 alle ore 9,30 la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito (**Allegato n. 2**) consultava il fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare, ritualmente notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 06.07.2018 e ricevuto dall'esecutato il giorno 11.07.2018;
- atto di deposito della notifica del pignoramento del 29/08/2018;
- istanza di vendita del 17/09/2018 depositata il 18/09/2019;
- relazione notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datata 18/12/2018 e depositata il 07/01/2019 (quindi oltre i 60 gg. dall'istanza di vendita per istanza di proroga del deposito della stessa autorizzata dall'Ill.mo Giudice) a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

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

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*



- 3) predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne: superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;



- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) **accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) 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;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) descriva sommariamente le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 esplicitiva;



17) determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (quindi entro e non oltre il 05/07/2019).

In ottemperanza all'incarico ricevuto **[punto 1) quesito]** la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole. Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

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



## 2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (21.02.2019), il giuramento di rito e la consultazione del fascicolo telematico, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 26/03/2019, all'effettuazione telematica delle visure catastali (**Allegato n. 3**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 4**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili pignorati (**Allegati n. 5 e 6**) [punto 2) quesito].

Il giorno 22.03.2019 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 7**).

Il giorno 17.04.2019 alle ore 9.30, come da comunicazioni alle parti, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto della procedura.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 8**):

*“Il giorno 17.04.2019 alle ore 9.30, come da comunicazione ufficiale dell' Esperto del 21.03.2019 alle parti, presso i beni siti in Deruta (Pg) Loc. Casalina, Via San Silvestro n. 4, si sono incontrati i Sig.ri:*

- Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato dall'Ill.mo Giudice;
- la Sig.ra Elena Provvedi, in qualità di collaboratrice dell'Esperto nominato;
- il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di esecutato;
- la Sig.ra \_\_\_\_\_ dell'esecutato e residente presso i beni distinti al fg. n. 41 part.IIa n. 27 sub. 4, oggetto della Procedura.

*Si procede sulla base delle planimetrie catastali, fatte estrarre dall'Esperto, al rilievo metrico e alla documentazione fotografica dei beni, con consenso dell'esecutato.*

*L'Esperto richiede all'esecutato di fornire entro breve copia dei certificati di residenza e copia dello stato di famiglia sia dell'esecutato che dell'usufruttuario*

*L'esecutato si impegna a trasmettere via mail i documenti richiesti entro e non oltre il 10.05.2019.*

*L'esecutato consegna b.m. all'Esperto copia dell'atto di provenienza dei beni, nello specifico:*

- atto di compravendita rep. 61973 del 05.05.1995 a firma del Notaio Paolucci Enzo, atto con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ acquista i beni dalla Sig.ra \_\_\_\_\_
- atto del 03.12.2001 n. rep. 101450/13223 con cui il Sig. \_\_\_\_\_ acquista la nuda proprietà dei beni oggetto della Procedura dal Sig. \_\_\_\_\_ e il Sig. \_\_\_\_\_ si riserva per sé l'usufrutto generale vitalizio.



*L'Esperto richiede all'esecutato di fornire entro breve copia del certificato di matrimonio del Sig. \_\_\_\_\_ che verrà trasmesso anch'esso via mail entro il giorno 10.05.2019.*

*L'Esperto invita l'esecutato a mostrare i libretti di manutenzione delle due caldaie, rispettivamente l'una relativa all'appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo, localizzata nella centrale termica al piano terra e l'altra relativa all'appartamento sito al piano terra, localizzata in corrispondenza della cucina del piano terra.*

*Tutto risulta regolare e adeguatamente mantenuto, con accertamenti e verifiche recenti.*

*Il verbale si chiude alle ore 12.00.*

*Letto, confermato e sottoscritto."*

Si riportano di seguito i documenti forniti b.m. dall'esecutato all'Esperto durante il suddetto sopralluogo inerenti i beni oggetto della presente procedura:

- atto di compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito del Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 05.05.1995 rep. 61973/6764 trascritto a Perugia il 15.05.1995 all'articolo 7422 (**Allegato n. 9**);

- atto di compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito del Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 03.12.2001 rep. 101450/13223 trascritto a Perugia il 10.12.2001 all'articolo 18464 (**Allegato n. 10**);

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

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente, dopo aver contattato il tecnico di fiducia del Sig. \_\_\_\_\_ Geom.

\_\_\_\_\_ di Deruta, Loc. Papiano, che si era occupato della redazione di una pratica in sanatoria relativa ai beni oggetto della Procedura, il giorno 30.05.2019, si recava presso il Comune di Deruta (PG) – Ufficio Urbanistica ed Edilizia - e richiedeva, con richiesta ufficiale di accesso agli atti via PEC inoltrata il giorno seguente (**Allegato n. 11**) tutte le pratiche edilizie relative ai beni in questione.

Il giorno 06.06.2019 la scrivente C.T.U. estraeva presso il suddetto Comune copia della seguente documentazione:

- **Permesso a costruire in sanatoria n. 2026/04 prot. 16266 del 10.12.2004** relativo all'esecuzione degli interventi di "chiusura di un portico, ampliamento del piano terra e realizzazione di un





terrazzo al piano primo” di un edificio sito in Deruta – Voc. San Silvestro n. 4, e relativi allegati (Allegato n. 12) rilasciato al Sig. \_\_\_\_\_ dal Comune di Deruta;

- attestazione di avvenuto **deposito del progetto strutturale** presso la Provincia di Perugia **prot. 184034 del 28.04.2014** (Allegato n. 13) relativo ai lavori per condono edilizio per opere abusive pratica 16266 del 2004;

- **dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità (art. 26 comma 4 L.R. 3 Novembre 2004 n. 21) del 23.06.2014** relativo ai lavori di condono edilizio per opere abusive pratica 16266 del 2004 (Allegato n. 14) ;

- **Denuncia di inizio attività prot. n. 18661 del 29.11.2001** relativa al progetto per la realizzazione di una recinzione, passo di accesso e di una piscina ad uso privato di un edificio sito in Deruta – Voc. San Silvestro n. 4, e relativi allegati (Allegato n. 15);

- **Denuncia di inizio attività prot. n. 9928 del 11.08.1995** relativo al progetto per la realizzazione di un cancello carrabile e della recinzione in fraz. Ripabianca, Voc. San Silvestro e relativi allegati (Allegato n. 16).

Poiché entro il giorno 10.05.2019 la scrivente non aveva ricevuto via e mail dall'esecutato copia dei certificati e dei documenti richiesti, come da accordi del sopralluogo del 17.04.2019 e specificati nel verbale del suddetto sopralluogo, la scrivente faceva richiesta ed otteneva dal Comune di Deruta – Ufficio di Stato Civile, nei giorni rispettivamente 30.05.2019 e 06.06.2019, i seguenti documenti:

- certificato storico di residenza dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ (Allegato n. 17);

- certificato storico di residenza dell'usufruttuario dei beni sig. \_\_\_\_\_ (Allegato n. 18);

- certificato di stato di famiglia dell'usufruttuario dei beni sig. \_\_\_\_\_ (Allegato n. 19);

- certificato di stato di famiglia dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ (Allegato n. 20);

- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Allegato n. 21).

- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Allegato n. 22).

Vista la presenza delle seguenti annotazioni nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ e della sig.ra \_\_\_\_\_ (primo matrimonio dell'esecutato) (Allegato n. 21), :

- *“con provvedimento del Tribunale Civile di Perugia in data \_\_\_\_\_ è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”;*



- “In data \_\_\_\_\_ hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto”;
- “Con sentenza del Tribunale di Perugia n. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto”;

al fine della definizione dello stato di possesso e di occupazione dei beni oltrechè dell’eventuale presenza di convenzioni e/o accordi matrimoniali particolari **[punti 12), 13) e 14) quesito]**, il giorno 12.06.2019, la scrivente si recava, a seguito di richiesta precedente, presso il Tribunale di Perugia dove visionava ed acquisiva **[come da punto 13) quesito]** copia dei seguenti documenti **(Allegato n. 23)**:

- decreto di omologazione R.G.N.C. n. \_\_\_\_\_ cron. N. \_\_\_\_\_ del Tribunale di Perugia del \_\_\_\_\_

Il suddetto atto omologava la separazione consensuale dei coniugi rimandando alle condizioni di cui al ricorso.

- ricorso per la separazione personale consensuale dei coniugi ex artt. 158 c.c. e 711 c.p.c. tra i sig.ri \_\_\_\_\_ (si allega come estratto pag. 2 del ricorso);
- sentenza n. \_\_\_\_\_ r.g. n. \_\_\_\_\_ sullo scioglimento del matrimonio dei sig.ri \_\_\_\_\_ (si allega come estratto pag. 4 della sentenza).

Entro la data stabilita dall’Ill.mo Giudice, quindi entro il giorno 21.06.2019, la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell’avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall’Ill.mo Giudice nell’incarico.



### 3. Risposte al quesito.

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

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

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

I beni oggetto di stima costituiscono un fabbricato abitativo cielo terra con circostante corte esclusiva e sono situati in Deruta (PG), Loc. Casalina, Via San Silvestro, 4 (vedere documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo di accesso ai beni il giorno 17.04.2019 **Allegato n. 24**) e sono costituiti da:

A) unità immobiliare residenziale posta al piano terra, individuata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al Fg. 41 Part.IIa 27 sub 2 (Piano T, Cat. A/3, Classe 3, Cons.vani 5, sup.catastale 118 mq, RC 348,61 euro);

B) unità immobiliare residenziale posta al piano primo e secondo, individuata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al Fg. 41 Part.IIa 27 sub 4 (Piano 1,2, Cat. A/3, Classe 3, Cons.vani 6,5, sup.catastale 148 mq, RC 453,19 euro);

- corte esclusiva pertinenziale perimetrale (bene comune non censibile).

La collocazione dei beni risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegato n. 4 e Allegato n. 25**).

La strada di accesso al fabbricato è una strada di tipo privato, con accesso protetto da un cancello carrabile, autorizzata regolarmente dal Comune di Deruta (**Foto n. 2, 3, 4 Allegato n. 24**) di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ dal 2004 (si veda la visura ipocatastale **Allegato n. 30**), collocata all'interno della particella di terreno distinta al Foglio n. 41 pat.IIa n. 532 del Catasto terreni del Comune di Deruta. La suddetta particella, adiacente alla particella distinta al Fg. 41 n. 2/ su cui sorge il fabbricato oggetto della presente Procedura, non è oggetto di pignoramento. L'accesso ai beni pignorati, quindi, nel caso di vendita dei beni pignorati, dalla strada di San Silvestro, dovrebbe avvenire tramite la creazione di un accesso alternativo o tramite un frazionamento o una concessione della servitù di passaggio dal lotto di proprietà \_\_\_\_\_ e distinto al Fg. n. 42 part.IIa n. 532 del Catasto Terreni del Comune di Deruta.

Il contesto a cui i beni appartengono (**Allegato n. 26**) è una zona agricola (come anche da classificazione degli strumenti urbanistici del Comune di Deruta) periferica rispetto alla città di Deruta (8-9 Km), vicina alla piccola frazione di Casalina e caratterizzata prevalentemente da terreni



agricoli ed edifici isolati al massimo di due piani destinati in parte ad uso residenziale in parte ad attività produttiva. Il fabbricato a cui i beni appartengono, anch'esso isolato, è situato in posizione panoramica e circondato da terreni agricoli. Esso risulta accessibile da una strada non asfaltata (Via San Silvestro) ed è caratterizzato da una buona fruibilità in tempi brevi (qualche Km) rispetto a tutti i servizi di prima necessità ed alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega come **Allegato n. 27**.

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

La consistenza catastale evincibile dalle planimetrie catastali (**Allegato n. 5**) risulta rappresentativa della consistenza dello stato di fatto dei beni, a meno di un locale ad uso bagno, non oggetto di autorizzazione né titolo abilitativo, quindi considerabile abusivo.

Il fabbricato di cui i beni sono porzione, costruito in epoca antecedente al 1967, è stato prima oggetto di alcuni interventi nell'anno 1989 (come da atto di compravendita **Allegato n. 10**) e poi parzialmente ristrutturato e condonato nel 2004 (pratica edilizia in sanatoria **Allegato n. 12**).

Da un punto di vista costruttivo, è caratterizzato da una struttura originaria ed una in ampliamento in muratura portante, da un portico in c.a., sporto di gronda in c.a., facciate intonacate a base di malta e finite con colletta colorata, divisori interni in forati, infissi esterni e persiane in legno di pino di Svezia di colore bianco. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale ed il sistema di smaltimento dei liquami risulta confluyente sul suolo, entrambi dotati delle necessarie autorizzazioni.

Il fabbricato è caratterizzato da impianti idro-sanitario ed elettrico funzionanti, e da un impianto di riscaldamento (con progetto depositato presso il Comune di Deruta a firma dell'Ing. Roberto Trovati) adeguatamente mantenuto, come da libretti visionato dalla scrivente durante il sopralluogo del 17.03.2019.

### **3.2.1. Descrizione analitica del bene A) [ punto 7) quesito].**

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato residenziale situata al piano terra (II= 2,75 m), a destinazione residenziale, con accesso dalla corte esclusiva, di superficie utile complessiva pari a 101,13 mq e dotato di una cantina e di un locale tecnico in cui è alloggiata la caldaia di alimentazione dell'impianto termico del bene B). La cantina e il locale tecnico sono accessibili da aperture sul prospetto nord dell'edificio e non comunicanti con i vani principali ad uso residenziale. La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 1** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 28**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi. Il bene risulta caratterizzato, da un



punto di vista distributivo, da una zona notte con una camera e da una zona giorno con un soggiorno, uno studio, una cucina ed un bagno. Le finiture sono con intonaci interni tirati a civile con sovrastante tinteggiatura a tempera, pavimenti in mattonelle di ceramica tipo monocottura e rivestimenti in mattonelle di maiolica, porte interne in legno noce manganica e mogano, battiscopa in legno. Alcune aperture sono dotate di grate di protezione. I sanitari dei bagni di vetrochina bianchi e la rubinetteria risultano di buona qualità. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo a metano con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in buone condizioni.

Buono lo stato di manutenzione del bene.

### Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A)

Destinazione	MQ
Camera + Ripostiglio	15,26
Studio	7,58
Cucina	16,20
Soggiorno	37,67
Bagno	7,64
Cantina	13,42
C.T.	3,36
<b>Totale</b>	<b>101,13</b>

Tabella 1: calcolo superficie utile del bene A)

Il bene A) confina con la corte esclusiva della stessa proprietà.

#### 3.2.2. Descrizione analitica del bene B) [ punto 7) quesito].

Il bene è una porzione di un fabbricato residenziale situato al piano primo e secondo (H= 2,80 m), a destinazione residenziale, con accesso dal vano scala esterno, di superficie utile complessiva pari a 117,04 esclusi i tre terrazzi di superficie complessiva pari a 77,90 mq. La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 2** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 29**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi. Il bene risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, al piano primo da una zona notte con due camere e un ampio terrazzo comunicante e da una zona giorno con un pranzo/soggiorno, una cucina con adiacente ripostiglio e un bagno. Il suddetto piano è collegato con una scala interna in legno al piano secondo caratterizzato da una camera molto spaziosa dotata di bagno (opera abusiva sanabile) e da un grande terrazzo. Le finiture sono con intonaci interni tirati a civile con sovrastante tinteggiatura a tempera, pavimenti in mattonelle di ceramica tipo monocottura e rivestimenti in mattonelle in monocottura e greche, porte interne in



legno di noce manganica e mogano, battiscopa in monocottura. I sanitari dei bagni bianchi e la rubinetteria risultano di buona qualità. E' presente una vasca idromassaggio. L'appartamento è dotato di due terrazzi, pavimentati con gres porcellanato e dotati di ringhiera, con affaccio su differenti prospetti. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo a metano con caldaia a gas collocata all'interno del vano tecnico del bene A) al piano terra con radiatori.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in buone condizioni e funzionanti.

E' presente l'impianto TV, telefonico.

Buono lo stato di manutenzione del bene.

### Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE B)

Destinazione	MQ
Camera 1	15,86
Cucina	14,67
Soggiorno	18,71
Bagno 1+ Bagno 2 (5.80+5.86)	11,66
Camera 2	14,20
Pranzo	13,77
Camera 3	28,17
<b>Totale (esclusi i terrazzi)</b>	<b>117,04</b>

Tabella 1: calcolo superficie utile del bene A)

Il bene B) confina con la stessa proprietà.

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

I beni appartengono al sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) per la nuda proprietà (1/1) con usufrutto vitalizio del Sig.

I beni sono pervenuti all'esecutato (nuda proprietà per 1/1) con:

- atto di compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito del Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 03.12.2001 rep. 101450/13223 trascritto a Perugia il 10.12.2001 all'articolo 18464 (**Allegato n. 10**) mediante il quale il Sig. \_\_\_\_\_ ha venduto la nuda proprietà dei beni immobili oggetto della Procedura al Sig. \_\_\_\_\_, riservando per sé l'usufrutto generale vitalizio sui suddetti beni (**Allegato n. 10 e Allegato n. 31**).

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

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



I beni attualmente sono occupati dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ e dall'usufruttario Sig. \_\_\_\_\_  
come chiaramente evincibile dai loro certificati storici di residenza (**Allegati n. 19, 20**)

da:

- sig.ra \_\_\_\_\_ (moglie dell'esecutato);

- \_\_\_\_\_ ;

- sig.ra \_\_\_\_\_ (madre dell'esecutato);

- sig.ra \_\_\_\_\_ (sorella dell'esecutato).

A seguito della visione e dello studio effettuati dalla scrivente presso il Tribunale di Perugia dei documenti relativi alla separazione coniugale con l'ex moglie dell'esecutato Sig. \_\_\_\_\_

(**Allegato n. 23**) la scrivente conclude per i beni in questione l'assenza di particolari convenzioni matrimoniali c/o diritti di abitazione e/o assegnazioni a favore dell' ex coniuge.

Conseguentemente i beni possono essere ritenuti liberi ai fini della vendita nella presente procedura esecutiva ed il valore dei beni non decurtato di eventuali deprezzamenti conseguenti dal diritto di godimento a favore di ex coniugi.

L'usufrutto vitalizio a favore del Sig. \_\_\_\_\_ è iscritto in data antecedente all'ipoteca ed al pignoramento e comunque vendibile in quanto anche l'usufrutto è oggetto di ipoteca e successivo pignoramento.

Il locito viene considerato libero da formali vincoli locativi.

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

#### **3.5.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti del Tribunale di Spoleto (relazione notarile del 18.12.2018) e di quelle fatte effettuare dalla scrivente e aggiornate al giorno 13/06/2019 (**Allegato n. 32**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni eseguiti contro l'esecutata \_\_\_\_\_ sono:

- ISCRIZIONE del 28/05/2014 – Registro particolare 1432 Registro generale 10885 a seguito di atto del 23.05.2014 n. 119804/20271 di repertorio, Pubblico Ufficiale Paolucci Enzo – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di UNICREDIT s.p.a. di 283.367,00 euro a garanzia di 188.910,01 euro in 15 anni;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2018 – Registro particolare 19022 Registro generale 27374 pubblico ufficiale UNEP - Tribunale di Spoleto Repertorio 791/2018 del 11/07/2018 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di UNICREDIT S.p.A.



### 3.5.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi

[ punto 11) quesito].

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

- **Permesso a costruire in sanatoria n. 2026/04 prot. 16266 del 10.12.2004** relativo all'esecuzione degli interventi di "chiusura di un portico, ampliamento del piano terra e realizzazione di un terrazzo al piano primo" di un edificio sito in Deruta – Voc. San Silvestro n. 4, e relativi allegati (Allegato n. 12);
- attestazione di avvenuto **deposito del progetto strutturale** presso la Provincia di Perugia **prot. 184034 del 28.04.2014 (Allegato n. 13)** relativo ai lavori per condono edilizio per opere abusive pratica 16266 del 2004;
- **dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità (art. 26 comma 4 L.R. 3 Novembre 2004 n. 21) del 23.06.2014 (Allegato n. 14);**
- **Denuncia di inizio attività prot. n. 18661 del 29.11.2001** relativa al progetto per la realizzazione di una recinzione, passo di accesso e di una piscina ad uso privato di un edificio sito in Deruta – Voc. San Silvestro n. 4, e relativi allegati (Allegato n. 15);
- **Denuncia di inizio attività prot. n. 9928 del 11.08.1995** relativo al progetto per la realizzazione di un cancello carrabile e della recinzione in fraz. Ripabianca, Voc. San Silvestro e relativi allegati (Allegato n. 16).

**Il bene A) può essere ritenuto regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati ( a meno di un tramezzo non realizzato in corrispondenza del locale camera).**

**Il bene B) (appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo) non può essere considerato regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, a causa di:**

- difformità di spessore rilevate in corrispondenza dei muri del vano cucina, camera 1 e bagno 1 dove sono invece stati realizzati dei tramezzi (anziché dei muri di spessore pari a 30 cm come da elaborati ufficiali);
- diversa dimensione di alcune aperture sui prospetti principali (vano soggiorno/pranzo e vano camera 2);
- creazione di una nuova volumetria (bagno 2) al piano secondo per la realizzazione di un servizio igienico in adiacenza alla camera 3, sulla superficie adibita a terrazzo.

Tali difformità sono leggibili negli **Allegati n. 28 e 29** dove si evidenziano con un tratteggio rosso le principali differenze riscontrate e rilevate dalla scrivente rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo autorizzato ed estratto dalla scrivente presso gli uffici del settore





Urbanistica del Comune di Deruta (Permesso a costruire in sanatoria n. 2026/04 prot. 16266 del 10.12.2004).

La difformità più rilevante è quella relativa alla realizzazione di una nuova volumetria al piano secondo per la creazione di un ulteriore bagno a servizio dell'unità immobiliare. Tale difformità, comunque, risulta sanabile, come dedotto da un confronto della scrivente con il Geom. Birilli Claudio del Comune di Deruta. Il bagno creato è un vano a destinazione residenziale costruito sopra all'ampliamento non legittimato nel 1997 ma con accesso diretto dal corpo di fabbrica in ampliamento legittimato con sanatoria nel 2004. Poiché il fabbricato si trova in zona agricola è applicabile la possibilità in ampliamento di 100 mq (art. 91 LR1/2015). Poiché la SUC dell'ampliamento sanato nel 2004 (con L.R. 21/2004) è circa di 83 mq, i mq residui potranno essere utilizzati per la sanabilità del nuovo bagno realizzato di superficie utile coperta pari a circa 8 mq.

Il costo di trasformazione per eliminare le irregolarità riscontrate, dedotto dalla scrivente dopo confronto con gli Uffici competenti del Comune di Deruta, considerando le spese di presentazione per permesso a costruire in sanatoria, gli oneri primari (46,60 euro/mq), secondari (28,78 euro/mq) e i costi di costruzione (5% 326 euro/mq) e le spese tecniche necessarie per il completamento dell'iter procedurale edilizio – amministrativo è quantificabile a corpo in **euro 3.500,00** (considerando anche la presentazione dell'eventuale deposito strutturale per la realizzazione del nuovo volume a sbalzo sulla struttura del solaio del terrazzo). Tale valore potrà essere decurtato dal valore stimato finale del bene B). **Il bene B), a seguito di sanabilità, può essere ritenuto regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati.**

### **3.5.3. Difformità catastali.**

La consistenza dei beni A) e B) risulta non conforme a quella rappresentata catastalmente.

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche descritte nel paragrafo 3.5.2, trattandosi di due unità catastali distinte, il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale dei beni (a seguito di regolarizzazione edilizia) è quantificabile a corpo in euro 1.500,00 e potrà essere decurtato dal valore stimato finale. L'accatastamento non viene realizzato in questa sede in quanto prima dello stesso è necessario l'iter procedurale edilizio per la sanabilità dei beni.

### **3.6. Oneri condominiali [ punto 4) quesito].**

Non esistono oneri condominiali in quanto i beni A) e B) sono porzione di un edificio isolato dello stesso proprietario (esecutato).



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

Si riporta di seguito il quadro sinottico dei beni.

I beni appartengono al sig. \_\_\_\_\_ esecutato) per la nuda proprietà (1/1) con usufrutto vitalizio del Sig \_\_\_\_\_

I beni sono pervenuti all'esecutato (nuda proprietà per 1/1) con:

- atto di compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito del Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 03.12.2001 rep. 101450/13223 trascritto a Perugia il 10.12.2001 all'articolo 18464 (**Allegato n. 10**) mediante il quale il Sig. \_\_\_\_\_ ha venduto la nuda proprietà dei beni immobili oggetto della Procedura al Sig \_\_\_\_\_ riservando per sé l'usufrutto generale vitalizio sui suddetti beni (**Allegato n. 10 e Allegato n. 32**).

Al sig. \_\_\_\_\_ i beni sono pervenuti con:

- atto di compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito del Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 05.05.1995 rep. 61973/6764 trascritto a Perugia il 15.05.1995 all'articolo 7422 (**Allegato n. 9**) dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

### 3.8. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni A) e B) [ punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, portici, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. Nello specifico le superfici di servizio accessorie (cantina e vano tecnico) sono state considerate nella misura del 25% (in quanto non comunicanti con i vani principali). La superficie delle pertinenze di ornamento (terrazzi) è stata calcolata nella misura del 30%, per superficie fino a 25 mq e comunicante con i vani principali, nella misura del 10 % per il terrazzo al piano terzo avente superficie superiore ai 25 mq. Il vano scala esterno non è stato considerato ai fini del calcolo, così come la superficie sottoscala con  $h < 1,50$  m. La superficie del vano scala interno è stata considerata ai fini del calcolo una sola volta come superficie in proiezione orizzontale.



La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio. I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 3 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo dei beni effettuata dalla scrivente (**Allegati n. 28 e 29**).

<b>Calcolo della superficie commerciale beni A, B</b>				
	<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>coeff. per superfici commerciali</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	<b>Destinazione</b>			
	vani principali + accessori diretti	104,39	1.00	104,39
<b>Bene A)</b>				
<b>- sub. 2</b>	Pertinenze accessorie di servizio <u>cantina e locale tecnico</u>	21,72	0.25	5,43
	<b>totale bene A)</b>	-	-	<b>109,82</b>
	vani principali + accessori diretti	99,61+49,71	1.00	149,32
<b>Bene B)</b>				
<b>Sub. 7</b>	Pertinenze di ornamento <u>Terrazzi collegati direttamente con superficie &lt;25 mq</u>	4,98+23,40	0.3	8,51
	Pertinenze di ornamento <u>Terrazzi collegati direttamente con superficie &gt;25 mq</u>	49,71	0.1	4,97
	<b>totale bene b)</b>	-	-	<b>162,80</b>

Tabella 3: calcolo superficie commerciale per i beni A) e B)

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

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

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni



oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Deruta.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento base è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre del 2018 (**Allegato n. 33**), supportata dalle valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona, dati riferiti a prezzi di vendita realizzati recentemente.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Deruta, in una zona periferica (Loc. Casalina – San Silvestro), con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 830 euro e 1100 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, le buone finiture ed il buono stato di conservazione, il piacevole panorama dalle pertinenze esclusive, la presenza di un'ampia corte esclusiva su tutto il perimetro del fabbricato di superficie complessiva pari a mq. 756 recintata, la posizione isolata dell'immobile, considerando i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dalla scrivente risultano:

<b>bene A) ABITAZIONE</b>	109,82 mq x 1000,00 euro/mq = 109.820,00 euro
<b>bene B) ABITAZIONE</b>	162,80 mq x 1000,00 euro/mq = 162.800,00 euro
	<b>VALORE BENI A) + B) = 272.620,00 euro</b>

Il fatto che l'accesso al fabbricato attualmente risulta garantito da una strada con accesso carrabile posta su un lotto in adiacenza alla corte esclusiva dei beni ma non oggetto del pignoramento (**Allegato n. 15**) e che conseguentemente sia necessaria (nel caso di vendita all'asta dei beni) la realizzazione di un accesso alternativo o il frazionamento o servitù di passaggio in corrispondenza dei lotti adiacenti, comporta per la scrivente un abbattimento del valore di mercato dei beni di una percentuale pari al 5%.

$$272.620,00 \text{ euro} - 5\% 272.620 \text{ euro} = 272.620,00 - 13.631,00 \text{ euro} = 258.989,00 \text{ euro}$$

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta ai costi, valutati a corpo e già individuati nei paragrafi 3.4.04.02 e 3.4.04.3, necessari per la regolarizzazione amministrativa dei beni, in particolare per quella edilizio-urbanistica pari ad euro 3.500 e quella catastale pari a 1500 euro. Ne consegue quindi che il valore dei beni è pari a:



258.989,00 – 5.000,00 euro = 253.989,00 euro

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

253.989,00 euro – 15% (253.989,00 euro) euro = 253.989,00 euro – 38.098,35 euro =

215.890,65 euro **arrotondato a 216.000,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO**  
**216.000,00 euro (duecentosedicimila/00 euro)**

Essendo i beni gravati dal diritto di godimento vitalizio a favore del Sig. \_\_\_\_\_ beneficiario del diritto di usufrutto vitalizio antecedente all'ipoteca ed al pignoramento dei beni, ed essendo oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà che l'usufrutto (in quanto garanti dell'ipoteca a garanzia di mutuo sono sia il Sig. \_\_\_\_\_ che il Sig. \_\_\_\_\_), la vendita dei beni avverrà per l'intero valore (piena proprietà). Di seguito la scrivente distingue il valore di vendita della piena proprietà dei beni, evidenziando la quota parte del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario dell'usufrutto, nel caso specifico 25% (corrispondente all'età 84 anni) (Tabella **Allegato n. 34**)

**VALORE LOTTO (piena proprietà): 216.000,00 euro di cui:**

**nuda proprietà : 172.800,00 euro**

**usufrutto : (216.000,00 euro – 172.800,00) = 43.200,00 euro**

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

Il presente punto non è stato sviluppato dalla scrivente in quanto trattasi di beni appartenenti ad un proprietario con diritto di usufrutto a favore di un altro soggetto, entrambi eseguiti per l'intero. L'usufrutto oggetto di esecuzione forzata non è divisibile dalla nuda proprietà. Alla fattispecie non sono applicabili neppure per analogia le norme sulla divisione.



#### **4. Conclusioni**

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

**LOTTO UNICO : 216.000,00 euro (duecentosedicimila/00 euro)**

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Foligno, li 20 Giugno 2019.

In fede

**L'ESPERTO**

*Dott. Ing. Silvia Capaldi*

