

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 21-2022

promossa da

OMISSIS

(Creditore procedente)

contro

OMISSIS

(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti:

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratore Legale del creditore procedente:

Avv. **OMISSIS** - PEC: [_OMISSIS](#)

Legale rappresentante del primo intervenuto:
OMISSIS

DATE:

Nomina: 15 luglio 2022

Giuramento: 26/08/2022

DEPOSITO PERIZIA 28/11/2023



INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
<i>///</i>	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	3
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	4
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	4
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	4
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	5
7.3	Caratteristiche del bene	5
7.4	Determinazione della superficie commerciale	6
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	6
9	Aggiornamenti catastali	6
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	7
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	7
12	Stato di possesso	8
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	9
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	9
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	9
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	10
17	Stima dei lotti	10
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	11
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	11
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	11
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	11
-	LOTTO UNICO (Fascicolo unico)	13-14



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 15/07/2022 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 21/2022 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla **OMISSIS** (in qualità di *creditore procedente*) quale cessionaria del credito da OMISSIS, contro il signor **OMISSIS** (*debitore/esecutato*) per i diritti di 1/1 della piena proprietà del seguente bene immobile:

- Comune di Spoleto (PG), loc. Valle San Martino, porzione di fabbricato costituito da una abitazione censita al C.F. al foglio 303 part. 71 sub. 12.

Prestando il giuramento per via telematica in data 26/08/2022, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1**, Nomina e quesiti).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 17/10/2023 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 3 novembre alle ore 9,30 l'inizio delle operazioni tecniche con contestuale sopralluogo presso i beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni). Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore si procedeva ad effettuare i rilievi e chiudere le operazioni (**all. 3** Verbale di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1) - Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 28 marzo 2022 a firma del dr. Carmelo CANDORE di Arcisate (VA).

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.



- Studio Notarile FILIPPETTI: per la copia integrale dei titoli di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Spoleto: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 419 di formalità a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di terni rep. 46856/27995 del 28/03/2008.

Capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00

A favore: OMISSIS, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: OMISSIS, nato in OMISSIS, per il diritto di proprietà di 1/1. **Immobili:** Abitazione sita in Spoleto, frazione Valle San Martino s.n.c., censita al NCEU al foglio 303 part. 71 sub. 12.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 649 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 17/02/2022 rep. 78/2022.

A favore: OMISSIS, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: OMISSIS (sopra generalizzato) per il diritto di proprietà di 1/1

Immobili: Abitazione sita in Spoleto, frazione Valle San Martino s.n.c., censita al NCEU al foglio 303 part. 71 sub. 12.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Il caso non si pone per la presente perizia in quanto non è presente una struttura condominiale, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 419 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 649 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

Totale costi di Cancellazione € 588,00



7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Spoletto	Fraz. Valle San Martino loc. Casal della Valle	6/A	T-2	//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di **Spoletto** (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
303	71	12	A/4	3	2,5 vani	Totale: 67 Escluse aree scoperte: 674	€ 135,57	
303	243	-	Bene comune non censibile (corte)					

Beni catastalmente intestati a **OMISSIS** (sopra generalizzato), per il diritto di proprietà di 1/1.

7.3 Caratteristiche dei beni (cfr. doc. fotografica **All. 10**)

POSIZIONE: L'immobile pignorato si trova a Spoletto, nella frazione di Valle San Martino, in particolare in località Casal della Valle, raggiungibile dalla S.S. Flaminia uscendo al bivio di Molinaccio e percorrendo circa un chilometro in direzione nord lungo una strada stretta ed acclive, al termine della quale si raggiunge un piccolo agglomerato di case, circondate dal bosco.

La zona è tranquilla e immersa nel verde, non è servita dai mezzi pubblici né è dotata dei servizi principali, per i quali occorre comunque spostarsi in auto.

DESCRIZIONE: L'immobile è una porzione di uno stabile destinato ad abitazioni, posto lungo la strada e circondato su tre lati da una corte. Sul fronte stradale dell'edificio, la corte comune è strutturata a terrazze ed utilizzata come patio delle unità immobiliari che vi si affacciano; per la parte restante la corte è trattata a giardino e non è interessata dall'immobile pignorato.

Il fabbricato, dalla sagoma piuttosto articolata sia in pianta che in alzato, è disposto su tre piani (seminterrato, terra e primo) e realizzato in muratura mista di pietra e laterizio, non intonacata. I materiali impiegati e le tecniche costruttive sono quelli tradizionali, anche se l'edificio presenta diversi rimaneggiamenti ed interventi recenti. Gli infissi esterni sono in legno naturale con vetri doppi. Il manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono in lamiera.

In particolare l'immobile pignorato è composto da due porzioni:

PORZIONE 1 – PIANO TERRA – Accessibile dalla corte affacciata sulla strada; in particolare la porzione di corte antistante l'immobile, pavimentata in cotto e pietra e delimitata da ringhiera in ferro e muretti, è stata trasformata in un piccolo patio (superficie mq 13 circa), protetto da una struttura metallica, con copertura in pannelli di lamiera ondulata e chiusa lateralmente con pannelli di policarbonato. Da questo patio si accede, tramite un portone in legno e metallo, in parte vetrato, ad un locale adibito a cucina (superficie utile mq 8,1), su cui si affaccia un secondo ambiente adibito a ripostiglio (mq 9,3) e un piccolo bagno (mq 1,6), illuminato



da una finestrella alta a lato del portone. Internamente i locali sono intonacati, pavimentati in piastrelle di ceramica, attrezzati con un lavello, fornelli e forno. Il bagno è provvisto di doccia, lavello e water. L'altezza dei locali è di ml 2,60, ad eccezione del bagno che ha il pavimento sopraelevato di 15 cm e quindi una altezza di ml 2,45. Nel locale ripostiglio è inoltre presente un arco in laterizio che attraversa la stanza. Superficie utile mq 19 circa. Superficie lorda mq 26 circa, oltre a mq 13 circa di patio (realizzato su un'area che costituisce "parte comune").

PORZIONE 2 – PIANO SECONDO – Accessibile direttamente dalla strada mediante una scala esterna, perpendicolare al fabbricato e formante una sorta di cavalcavia, delimitata e sorretta da muri in pietra e coperta da una struttura metallica con pannelli di lamiera ondulata (superficie mq 9 circa comprensiva dei muri di parapetto e sostegno). Dalla scala si accede all'ingresso (superficie utile mq 2,6), su cui si apre il bagno (mq 3,7) e il soggiorno cucina (mq 23,9); sul soggiorno si affacciano due stanze (mq 10,7 e mq 6). Il portoncino di accesso è in legno, protetto da una ulteriore porta sempre in legno. Le porte interne sono in tamburato con finitura a legno naturale. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I locali sono parzialmente controsoffittati e sono alti ml 2,70, ad eccezione di una stretta fascia verso il lato strada che segue la pendenza della copertura (vedi doc. fotografica) e dei locali ingresso e bagno che presentano copertura a falda con altezza inferiore. Superficie utile mq 46,9 circa. Superficie lorda mq 60 circa oltre a mq 9 di scala esterna.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

50% della superficie della porzione 1 (la detrazione è dovuta alla carenza di superficie aeroilluminante e all'altezza inferiore a ml 2,70)

Alla superficie della scala esterna non viene assegnato un valore specifico, ma se ne tiene conto nella formulazione del valore unitario. Stessa cosa per le superfici delle parti comuni.

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

mq (26x50% + 60x100%) = S.C.V. mq 73

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

9)- Aggiornamenti catastali

Le planimetrie catastali depositate rappresentano un immobile composto da due porzioni, una al piano terra e una al piano secondo. La porzione 1 al piano terra, affacciata sulla strada comunale e accessibile



da una porta decentrata a sinistra, è costituita da un unico vano rettangolare con un arco in mezzo. L'altezza indicata è variabile da ml 2,9 a ml 2,3. La porzione 2 al piano secondo è costituita da tre locali, senza indicazioni in merito alle destinazioni d'uso, e un wc, il tutto illuminato da due finestre ed accessibile da una scala esterna, facente parte anch'essa dell'U.I. I due locali principali sono collegati da una porta centrale, ricavata nel muro portante che li separa. L'altezza interna è indicata variabile da ml 3,90 a ml 2,40.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, risulta che sono necessari i seguenti aggiornamenti:

- variazione della planimetria catastale per inserire la corretta distribuzione interna dei locali e la corretta posizione delle aperture esterne ed interne, nonché le corrette altezze dei locali interni;

- redazione di elaborato planimetrico con la corretta attribuzione delle parti comuni;

Per le suddette variazioni catastali si stima un costo complessivo di € **1.000,00**.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'edificio ricade, in base al PRG Parte Strutturale, in zona MAC – MACROZONE DELLA CONSERVAZIONE e fa parte dei Centri Storici. L'immobile ricade altresì negli ambiti lacustri e fluviali, aree di rispetto dei laghi e torrenti.

In base al PRG Parte Operativa ricade in Zona AB – Tessuti di Edilizia Tradizionale.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE E CONFORMITÀ' AGLI STESSI

In occasione dell'accesso agli atti esperito presso il Comune di Spoleto, l'ufficio tecnico ha fornito in visione allo scrivente alcune pratiche che però riguardano altri immobili, estranei alla presente procedura. Non risultano quindi titoli edilizi rilasciati per l'immobile in oggetto né il Certificato di Agibilità.

L'immobile era certamente esistente prima del 01/06/1967 in quanto il fabbricato risulta raffigurato nella mappa catastale del cosiddetto Vecchio Catasto, valida al 17/05/1960 (v. **All. 5**). Tale circostanza è stata altresì dichiarata dalla parte venditrice in sede di atto di compravendita (v. **All. 6**), come pure il fatto che successivamente al 01/09/1967 l'unità immobiliare compravenduta non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

Per gli immobili realizzati prima del 01/06/1967, ai sensi dell'articoli 139 bis della Legge Regionale 1/2015 e dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 380/2001, in mancanza o indeterminatezza di titoli edilizi, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro). Nel caso specifico le uniche documentazioni reperite dallo scrivente sono la planimetria catastale in atti, depositata nel 2008 e allegata alla presente relazione (**All. 5**), e la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di compravendita del 2008 (cfr. Par. 12 e **All. 6**).

Relativamente alla destinazione d'uso in atto nell'immobile, ai sensi dell'art. 155 della L.R. Umbria 2015, in assenza o indeterminatezza dei titoli edilizi, si fa riferimento alla categoria catastale attribuita: nel



caso specifico cat. A/4, pertanto la destinazione in atto è “abitazione”. La destinazione residenziale è confermata anche nell’atto di compravendita, ove l’immobile è descritto come “appartamento ai piani terra e secondo”.

L’esecutato ha dichiarato di avere realizzato lui stesso le opere interne al piano terra nella porzione 1 (suddivisione in tre ambienti) subito dopo l’acquisto dell’immobile nel 2008. Le ulteriori incongruenze riscontrabili tra lo stato attuale dell’immobile e la documentazione catastale appaiono allo scrivente come macroscopici errori di rappresentazione della planimetria catastale. Infatti l’immobile, sia internamente che esternamente, non sembra essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione tali da giustificare le incongruenze visibili, e i materiali e le tecniche costruttive utilizzate appaiono tutt’altro che recenti. In particolare da una analisi visiva delle aperture, sia architravi che mazzette appaiono coeve alla realizzazione dell’edificio.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

La struttura realizzata a copertura della corte antistante la porzione 1 deve essere rimossa perché insiste su una parte comune, con un costo previsto di € 500,00.

La tettoia che copre la scala di ingresso alla porzione 2, che insiste su suolo privato, va smantellata perché incompatibile con la tutela paesaggistica dell’area, con un costo previsto di € 200,00.

Le modifiche interne sono state realizzate dall’esecutato nel 2008, quando le tali modifiche si configuravano come opere libere e quindi non era necessario acquisire un titolo edilizio per realizzarle.

Tutto ciò premesso, è necessario regolarizzare la situazione urbanistico edilizia dell’immobile mediante le seguenti azioni:

- presentare un titolo edilizio per la demolizione delle due tettoie, nel quale si darà altresì atto delle modifiche alla distribuzione interna (costo € 2.500,00);
- presentare la dichiarazione che tiene luogo dell’agibilità (costo € 500,00), corredata di tutte le necessarie dichiarazioni di rispondenza degli impianti (cfr. Par. 15).

Si prevede un costo complessivo per le spese tecniche sopra descritte di € 3.000,00 oltre alla sanzione che il dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune vorrà disporre in ragione dell’entità dell’abuso, e oltre a € 130,00 di spese di istruttoria e diritti di segreteria e alle marche da bollo.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all’occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, l’immobile risulta attualmente occupato dall’esecutato.

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad esperire una verifica presso l’Agenzia delle Entrate sull’esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell’ufficio territoriale di Spoleto (**all. 7**) non evidenziava la presenza di seguenti contratti locativi registrati per il bene pignorato.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall’esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti



all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che la piena **proprietà** degli immobili pignorati è pervenuta al signor **OMISSIS** per atto di compravendita nel 2008 dai signori **OMISSIS**, i quali lo avevano a loro volta acquisito per successione dal sig. **OMISSIS**.

Di seguito la sintesi dell'atto suddetto (si veda anche **all. 6** Titolo di Provenienza).

1. Atto di Compravendita del 28/03/2008 a rogito del Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni rep. 46855/27994 trascritto a Perugia il 07/04/2008 al n. 1102 di R.P.

A favore: **OMISSIS** (sopra generalizzato) per il diritto di nuda proprietà di 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni conseguente a separazione*.

Contro: **OMISSIS**, vedova, per la quota di 1/2 della piena proprietà, e **OMISSIS**, coniugato in comunione dei beni, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Oggetto: Porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto, fraz. Valle San Martino s.n.c., costituita da appartamento al piano terreno e secondo, distinto al NCEU foglio 303 part. 71 sub. 12, cat. A/4, vani 2,5 piano terra. A confine con **OMISSIS**, ex proprietà **OMISSIS**, ex proprietà **OMISSIS**, spazi comuni, salvo altri.

I beni sono pervenuti alla parte venditrice per successione da **OMISSIS** (rispettivamente marito e padre).

La parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà dei beni, la libertà da pesi, vincoli, privilegi ecc., la conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

2. Certificato di Denuncia di Successione testamentaria del 11/12/1999 rep. 38/417, trascritta a Spoleto il 09/12/2000 al n. 3385 di R.P.

A favore: **OMISSIS**, per la quota di 1/2 della piena proprietà, e **OMISSIS**, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Contro: **OMISSIS**, per l'intero.

Immobili: oltre maggiore consistenza, fabbricato sito nel Comune di Spoleto, fraz. Valle San Martino s.n.c., distinto al NCEU foglio 303 part. 71, cat. X.

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Lo scrivente ha presentato richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio al comune di **OMISSIS**, nel documento si evidenziava che il sig. **OMISSIS** è coniugato in regime di separazione dei beni con **OMISSIS** dal **OMISSIS**.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per



quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione.

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE: autonomo, realizzato mediante pompe di calore e split interni elettrici ad espansione diretta, coadiuvato da una stufa a pellet. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, con scarico a dispersione. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. Il produttore di acqua calda sanitaria istantaneo è alimentato a gpl con bombola esterna.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS: n. 2 bombole gpl poste all'esterno. Occorre verificare la conformità del tubo di collegamento delle bombole,

E' necessario acquisire le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti al fine dell'acquisizione del Certificato di Agibilità, previa eventuale revisione e messa a norma, in particolare dell'impianto gpl, per cui si stima un costo complessivo di € 1.500,00.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della provenienza, dell'ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un UN LOTTO UNICO DI VENDITA così composto:

LOTTO UNICO – DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione sita in Spoleto, fraz. Valle San Martino, loc. Casal della Valle, censita al C.F. al foglio 303 part. 71 sub. 12.

17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spoleto, le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono e si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche, della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e della vetustà del compendio pignorato.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il 2° trim. 2023 per gli edifici abitabili in periferia oscillano tra €/mq 550,00 e 850,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 1° sem. 2023 oscillano, per le abitazioni di



tipo economico in stato conservativo normale, tra €/mq 560,00 e € 760,00.

Tutto ciò premesso si definisce il Valore Unitario: **Vu: €/mq 650,00**

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4): **S.C.V. = mq 73**

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 73 x €/mq 650,00 = € 47.450,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 7.117,50** Il valore del lotto scende quindi a **€ 40.332,50** che ARROTONDATO è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO: € 40.300,00

(euro quarantamilatrecento/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 588,00
- Costo per la rimozione delle tettoie = € 800,00
- Spese per conformità Edilizia e Certificato di Agibilità = 3.130,00 (*)
- Spese per adeguamento impianti e acquisizione Dichiarazioni di rispondenza = € 1.500,00

Per un totale di spese preventivate di € 6.018,00 (euro seimiladiciotto/00)

(*) oltre alla sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto vorrà disporre.

18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ' o USUFRUTTO

Il caso non si pone.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobili;



Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;
Allegato n. 4 – Titolo di provenienza;
Allegato n. 5 – Documentazione catastale;
Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;
Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate;
Allegato n. 8 – Accesso agli atti urbanistica;
Allegato n. 10 – Documentazione fotografica;
Allegato n. 11 – Estratto per riassunto atto di matrimonio;
Allegato n. 12 – Schema grafico dello stato attuale;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 12 pagine oltre a 12 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita da pag. 13 a pag. 14, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto li, 28 novembre 2023

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI



fascicolo riepilogativo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 21/2022

PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione sita in Spoleto, fraz. Valle San Martino, loc. Casal della Valle: Abitazione con corte comune

Corte comune: area dalla forma irregolare, antistante il fabbricato sul fronte stradale, strutturata a terrazze, pavimentata e in parte delimitata da ringhiere e muretti.

PORZIONE 1 – PIANO SEMINTERRATO – Accessibile dalla corte affacciata sulla strada tramite un portoncino parzialmente vetrato; composta da un locale adibito a cucina su cui si affacciano un ripostiglio e un bagno, illuminato da una finestra alta.

Superficie calpestabile mq 19 circa. Altezza ml 2,45/2,60. Superficie lorda mq 26 circa

PORZIONE 2 – PIANO PRIMO – Accessibile direttamente dalla strada mediante una scala esterna, perpendicolare al fabbricato e formante una sorta di cavalcavia, delimitata e sorretta da muri in pietra e coperta da una struttura metallica con pannelli di lamiera ondulata (superficie mq 9 circa comprensiva dei muri di parapetto e sostegno). Dalla scala si accede all'ingresso (superficie utile mq 2,6), su cui si apre il bagno (mq 3,7) e il soggiorno cucina (mq 23,9); sul soggiorno si affacciano due stanze (mq 10,7 e mq 6). Il portoncino di accesso è in legno, protetto da una ulteriore porta sempre in legno. Le porte interne sono in tamburato con finitura a legno naturale. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I locali sono parzialmente controsoffittati e sono alti ml 2,70, ad eccezione di una stretta fascia verso il lato strada che segue la pendenza della copertura (vedi doc. fotografica) e dei locali ingresso e bagno che presentano copertura a falda con altezza inferiore. Superficie utile mq 46,9 circa. Superficie lorda mq 60 circa oltre a mq 9 di scala esterna.

VALORE LOTTO A BASE D'ASTA € 40.300,00

(euro quarantamilatrecento/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 6.018,00 (euro seimiladiciotto/00)**

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 06/07/2009 al n. 419 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 649 di formalità

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni che non si possono cancellare al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Nessuno.



Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di **Spoletto** (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
303	71	12	A/4	3	2,5 vani	Totale: 67 Escluse aree scoperte: 674	€ 135,57	
303	243	-	Bene comune non censibile (corte)					

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Nessun titolo reperito.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione è attualmente occupata dall'esecutato.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune e dalla strada.

Occorre smantellare e rimuovere alcuni manufatti nella corte comune e sulla scala esterna esclusiva, previa acquisizione di un titolo edilizio con cui si darà atto anche di ulteriori modifiche.

Gli impianti devono essere revisionati e provvisti di Dichiarazione di Rispondenza/Conformità.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto li, 28 novembre 2023

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

