

TRIBUNALE DI SPOLETO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E. n°190/2016**

Promossa da [REDACTED]

contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E DI STIMA DEGLI IMMOBILI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. SIMONE SALCERINI

C.T.U

arch. Luca Tarducci

via Boccaccio 7f

Città di Castello 06012 Perugia

cell 347 5940600

PEC: lucatarducci@pec.it

Procuratore legale del creditore procedente:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Procuratore legale del debitore:

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Luca Tarducci il giorno 08-03-2018 prestava giuramento di rito per l'incarico di C.T.U. presso il Tribunale di Spoleto. Il Giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini conferiva in quella occasione il seguente incarico indicando sin da ora che il perito dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, verifichi la **completezza dei documenti di cui all'art. ex 567** co. 2 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;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale** e planimetria allegata all'ultimo progetto allegato approvato o alla concessione in sanatoria; anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) Accerti **l'esistenza di vincoli o oneri** di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali relative all'ultimo biennio (stante il disposto art 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) Rilevi l'esistenza di **diritti demaniali** (di servitù pubbliche o di superficie) o usi civili, 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 indicato: 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, si 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** evidenziato, in caso si rileva difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indentificato 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 dei 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 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, scadenza del contratto, la data di scadenza per l'avvenuta disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso dei 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) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti **uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza), in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o da 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 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 esplicativa;
- 17) Determini il **valore dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (indicativamente 15%-20% di differenza) nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione avente data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale messi 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 ai 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 provvedendo 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 del pignoramento della **sola nuda proprietà** o del solo usufrutto termini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) Nei caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore stimato del terreno

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dopo una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio inviava comunicazione alle parti in causa, tramite raccomandata A/R ed e-mail (pec), avvisandoli che il giorno 13.06.2018 sarebbero iniziate le operazioni peritali. Nella stessa data vengo contattato dal sig. [REDAZIONE] (esecutato) mi fornisce l'accesso agli immobili pignorati. In quella stessa occasione ho svolto tutte le operazioni di rito, un rilievo metrico, una serie di scatti fotografici, ecc.

Inoltre nei giorni precedenti mi sono recato presso il Comune di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate e ho contattato l'Archivio Notarile distrettuale, per reperire tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione.

PREMESSA

Per una migliore comprensione della presente perizia si decide fin da ora di suddividere i beni pignorati in tre lotti distinti come di seguito indicato:

LOTTO 01: appartamento con garage e cantina

sito in via Fratelli Rosselli n. 1, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
A	165	233	17	1	A/2	4	6,5 vani	Tot. 134 mq Totale escluse aree scoperte 133 mq	€ 645,61	Pt-2
	165	233	9	1	C/6	4	13 mq	Tot 20 mq	€ 6,71	PT

LOTTO 02: appartamento con posto auto,

sito in via Giacomo Reggiani n. 25, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
B	123	965	24	2	A/2	3	6,5 vani	Tot. 110 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	€ 570,00	P4
	123	965	88	2	C/6	2	10 mq	Tot. 10 mq	€ 15,49	1S

LOTTO 03: vano tecnico,

sito in Località Santa Maria Reggiana, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
C	68	510		3	C/2	1	6 mq		€ 7,75	PT

01) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione allegata al fascicolo relativa all'ex art. 567 c.p.c prodotta dalla parte procedente è composta **Certificazione Notarile dei beni pignorati**, prodotta notaio Eliodoro Giordano, di Campobasso. Risulta quindi completa.

LOTTO 01

Trattasi di **appartamento con garage e cantina** sito in via Fratelli Rosselli n. 1, Spoleto

02) DATI CATASTALI, ATTI AUTORIZZATIVI E TITOLO DI PROVENIENZA

Come già illustrato, nel corso delle operazioni peritali ho provveduto ad integrare la documentazione recandomi presso gli uffici competenti, in particolare ho reperito:

ATTI CATASTALI

In allegato alla presente relazione la documentazione catastale dei beni pignorati, appartamento con annesso garage e cantina e cioè la la **planimetria catastale dei immobili** identificati al Catasto Fabbricati al **foglio 165 p.IIa 233 sub 17 (appartamento), sub 9 (garage)**

ATTI AUTORIZZATIVI

Recatomi presso l'amministrazione comunale di Spoleto, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile.

Essendo l'edificio uno dei primi costruiti nell'immediata periferia del centro storico di Spoleto ho potuto reperire autorizzazione edilizia originaria

Autorizzazione Edilizia n°8653/1955 del 23.05.1955 rilasciata dal Comune di Spoleto alla [REDACTED] con titolo "Costruire un fabbricato per uso abitazione da erigersi in Spoleto in via Fratelli Rosselli, con l'obbligo di costruire la fossa settica a tre camere e a condizione che il piano di calpestio del piano terra non sia sopraelevato dal piano di campagna più di cm 40. Si raccomanda il consiglio di porre la facciata principale verso la via Flaminia."

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto all'attuale ditta intestataria:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per quota di 1/3

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per quota di 1/3

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per quota di 1/3

è una **denuncia di successione** n.42/411 dell'Ufficio del Registro di Spoleto del 28.10.1998 trascritta presso la Conservatoria dei Registri della provincia di Perugia il 9.5.2000 ai nn. 2313 Rg 1664 Rp. Eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli per la quota di un terzo ciascuno.

03) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio si rintracciano le seguenti formalità, gravami ipotecari, pignoramenti ecc: In base alle risultanze della documentazione all'interno del fascicolo, forniti dalla parte attrice ed in seguito ad un **successivo aggiornamento** effettuato dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate di Perugia, risulta quanto segue:

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015 (60.000,00)

a favore: Banca di crediti Cooperativo di Spello e Bettona spa

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 06.07.2015 Rep. n.1066/2015 (per la somma € 34.259,53)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, i beni immobili distinti al CF foglio 165 p.lla 233 sub 9 e 17)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016 (179.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 133.982,96)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, i beni immobili distinti al CF foglio 165 p.lla 233 sub 9 e 17)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016 (30.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto
del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 21.481,52)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, i beni immobili distinti al CF foglio 165 p.Ila 233 sub 9 e 17)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016 (200.000,00)

a favore: Banca Popolare di Spoleto

contro: [REDACTED] nato il 0 [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto
del 16.02.2016 Rep. n.56/2015

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, i beni immobili distinti al CF foglio 165 p.Ila 233 sub 9 e 17)

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

a favore: Nuova Banca delle Marche spa

contro: contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: UNEP di Spoleto del 14.07.2016 Rep. n. 862/2016

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, i beni immobili distinti al CF foglio 165 p.Ila 233 sub 9 e 17)

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento, ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

APPARTAMENTO con GARAGE sito in via Fratelli Rosselli, n.1 Spoleto

Distinto al CF foglio 165 p.Ila 233 sub 9 e 17 si precisa quanto segue:

a seguito **ATTO DI ASSEGNAZIONE repertorio n° 1297 del 11.07.1966** a rogito del notaio dott. Antonio Distefano di Spoleto, trascritto a Spoleto il 02.11.1966 al n° 7683/5597 di formalità, atto con il quale la società "[REDACTED]" con sede

in [REDACTED] assegnava al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'alloggio in via Fratelli Rosselli n. 1 al piano secondo interno 5 composto da 4 camere, bagno, e wc, cucina, ingresso, corridoio due terrazze coperte, oltre a cantina e lavatoio al piano terra non ancora registrato al NCEU.

a seguito di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n.42/411 dell'Ufficio del Registro di Spoleto del 28.10.1998 trascritta presso la Conservatoria dei Registri della provincia di Spoleto il 9.5.2000 ai nn. 2313 Rg 1664 Rp. Eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli in conseguenza della morte del signor [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED]. L'attuale ditta intestataria del bene in oggetto è composta da: [REDACTED] nato a Spoleto il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], con diritti di piena proprietà in ragione i 1/3 ciascuno.

06) FORMALITA' VICOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, premesso che l'Agenzia delle Entrate non rilascia nulla di scritto in merito, lo scrivente da quanto ha potuto apprendere dalla ex Conservatoria, indica orientativamente di seguito gli oneri in questione:

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

costi per la cancellazione € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo.

Infine si vuole ricordare che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi. Ne consegue quindi la difficoltà a poterli preventivamente stabilire con la dovuta precisione.

07) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATO

INTESTATI:

[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],

con diritti di piena proprietà in **ragione di 1/3 ciascuno.**

Trattasi di appartamento con garage e cantina

sito in via Fratelli Rosselli n. 1, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
A	165	233	17	1	A/2	4	6,5 vani	Tot. 134 mq Totale escluse aree scoperte 133 mq	€ 645,61	Pt-2
	165	233	9	1	C/6	4	13 mq	Tot 20 mq	€ 6,71	PT

con corte comune

L'immobile in questione è la porzione di un fabbricato di maggior consistenza costruito nel 1955 dove al suo interno vi sono più unità immobiliari. L'edificio si sviluppa su quattro piani con al piano terra i locali destinati a garage mentre sugli altri livelli si trovano i vari

appartamenti, il tutto è collegato tramite un vano scala condominiale. Vi sono due accessi all'immobile entrambi si aprono lungo la strada via Fratelli Rosselli uno nei pressi del vano scala comune e un altro vicino al lato corto dell'edificio che conduce alla corte comune posta sul retro. Quest'ultimo è carrabile e dotato di cancello telecomandato.

La posizione del fabbricato è nell'immediata periferia del centro storico di Spoleto con la presenza di tutti i servizi principali posti a poca distanza e per la maggior parte raggiungibili a piedi. Costruito interamente in muratura l'edificio esternamente si presenta con le pareti di un intonaco di color giallo chiaro ed un rivestimento in travertino al piano terra.

Al piano terra appena varcato il portoncino d'ingresso si apre la scala condominiale che conduce ai vari livelli. Al piano secondo vi sono tre portoncini di cui uno è quello dell'appartamento in questione. Con un impianto tipico delle case in muratura l'alloggio si sviluppa attorno ad un corridoio centrale dove si aprono una serie di porte che conducono ai vari ambienti.

Ci sono una cucina con adiacente soggiorno, un bagno, due camere da letto e due terrazzi coperti. Tutti gli ambienti si trovano in un stato di manutenzione e conservazione discreto tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione uniformemente distribuita è in piastrelle del tipo "finto cotto", fatta eccezione per il bagno L'altezza è costante per tutti i vani ed è circa di tre metri. Tutti gli infissi sono in legno, dotati di vetri singoli ma di buona fattura. Il sistema oscurante è composto da tapparelle in plastica bianca.

L'immobile nel complesso possiede una ottima illuminazione ed areazione in tutti gli ambienti ad compreso il bagno che non possiede una grande finestra. I locali sono dotati dell'impianto di illuminazione elettrica e di quello idrico sanitario e quello termico per il riscaldamento, di cui non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria pubblica a quella elettrica pubblica ed alla rete del gas metano. Al piano terra con accesso direttamente dal vano scala condominiale si giunge alla zona destinata alle cantine.

Ogni appartamento possiede una cantina con lavatoio annesso che prende aria e luce da una piccola finestra. Il garage invece è posizionato sempre al piano terra ma con un accesso esterno di fronte alla corte comune. Il locale è intonacato e tinteggiato ed ha un'altezza di 2.20 mt. Una serranda in metallo di color grigio chiude il locale verso l'esterno che non possiede nessun altro accesso. L'ampia corte consente anche una zona parcheggio esterna con comodo spazio di manovra per tutti i mezzi dei diversi condomini.



Vista edificio da via fratelli Rosselli







SUPERFICI UTILI NETTE							
BENE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE utile netta mq	MURATURE coeff.10%	SUPERFICIE lorda	ALTEZZA	CONDIZIONI	ESPOSIZIONE
A	App.to+garage+cantina						
	PIANO SECONDO						
	soggiorno	40.20			3.00	discrete	nord
	cucina	10.20			3.00	discrete	nord
	Camera 01	16.10			3.00	discrete	nord
	Camera 02	16.50			3.00	discrete	est
	bagno	4.50			3.00	discrete	est
	disimpegno	5.50			3.00	discrete	
	TOTALE	93.00	9.30	102.30			
	balconi	16.40				discrete	Nord-est
	Cantina	15.30	1.53	16.83	2.20	discrete	nord
	garage	15.75	1.57	17.32	2.20	discrete	
	Totale superficie netta	140.45					

Dopo aver illustrato le dimensioni delle superfici nette, delle condizioni e dell'esposizione dei singoli vani dell'appartamento e del garage si procede ora al calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superficie lorda vendibile (slv)

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ponderali	S.L.V. (mq)
A	Appartamento+corte			
	appartamento	102.30	1.00	102.30
	balconi	16.40	0.60	9.84
	cantina	16.83	0.60	10.00
	garage	17.32	0.50	8.66
				130.80
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE				

8) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Secondo quanto accertato si può dichiarare che i beni immobiliari individuati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Spoleto il bene ricade nel PRG-Vigente Parte Operativa nella classificazione del territorio comunale nelle Zone omogenee B3 (MCR) macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale zone residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo. Regolamentati dagli art. 52,58,59, e 60 norme generali e art. 36,47,48,49 norme specifiche delle Nta parte operativa del prg del comune di Spoleto.

11) CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Riguardo ai beni oggetto di pignoramento:

come già ricordato è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi:

Autorizzazione Edilizia n°8653/1955 del 23.05.1955 rilasciata dal Comune di Spoleto alla [REDACTED] con titolo "Costruire un fabbricato per uso abitazione da erigersi in Spoleto in via Fratelli Rosselli, con l'obbligo di costruire la fossa settica a tre camere e a condizione che il piano di calpestio del piano terra non sia sopraelevato dal piano di campagna più di cm 40. Si raccomanda il consiglio di porre la facciata principale verso la via Flaminia."

Si può affermare che quanto rappresentato nei titoli summenzionati restituisce lo stato attuale dei luoghi così come rilevato al momento del sopralluogo dal sottoscritto, attestandone la conformità urbanistica.

Per quanto attiene la conformità catastale va rilevato che per le planimetrie catastali presenti corrispondono allo stato attuale di luoghi e risultano quindi conformi alla certificazione catastale.

12) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo dei beni pignorati ho potuto rilevare che l'immobile in questione è occupato dalla signora [REDACTED] comproprietaria per 1/3 dell'immobile assieme ai [REDACTED] anch'essi proprietari per la quota di 1/3 ciascuno. La signora risiede stabilmente nell'appartamento ed è entrata in possesso del bene tramite eredità devoluta per legge alla morte marito il signor [REDACTED], ne consegue il godimento del diritto di abitazione.

13) STATO CIVILE

Come risulta in atti il bene è pervenuto al signor [REDACTED] con denuncia di successione alla morte del padre signor [REDACTED]. Si rende comunque noto che come risulta in atti e per sua stessa dichiarazione dell'esecutato possiede la comunione legale dei beni.

15) DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti (elettrico-termo-idrico- e di smaltimento acque nere) che risultano essere in discrete condizioni e tutti funzionanti, l'abitazione è allacciata alla rete elettrica pubblica, alla fognatura, ed anche alla rete di gas metano.

17) DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento, che come indica la tecnica estimativa concorrono alla valutazione del bene, e sono; consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e di manutenzione, grado di finitura ed infine anche le differenze intercorrenti tra il libero mercato e le vendite coattive e per l'assenza di garanzie da vizi.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato, è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e prende come parametro di confronto il mq, il valore di mercato, conforme agli standard europei, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti, ben informati e non

vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In merito alla consistenza (mq) degli immobili si è seguito quanto indicato nel codice elaborato dall'Agenzia del Territorio assieme alla Tecnoborsa.

Per la determinazione del più probabile valore oltre ad una ricerca presso agenzie immobiliari ed agli studi tecnici professionali accreditati, si fa riferimento anche al listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria e l'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Riassumendo tutti i dati rilevati si può considerare un valore a metro quadrato di 1000,00 euro. La valutazione che include impianti, le pertinenze ed accessori anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura.

Infine tenuti presenti tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato della zona in cui è sito il bene, della sua accessibilità dello stato di conservazione e di manutenzione del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Eseguendo I calcoli:

DETERMINAZIONE VALORE per l'intero 1/1

Valore di mercato del bene (lettera A) €	130.800,00
Valore della piena proprietà per l'intero (arrotondato) €	130.000,00

Il valore della proprietà per l'intero risulta di € 130.000,00
(si dicono centotrantamila,00 euro)

Il bene oggetto del pignoramento in comunione ereditaria, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **non risulta divisibile**. Si ricorda infatti che si tratta di un appartamento all'interno di un condominio, è facile quindi immaginare vista anche la consistenza dell'abitazione e la sua localizzazione che non sia possibile suddividere il bene in tre distinte parti.

**Il valore della piena proprietà per la quota 1/3 dell'intero
corrispondente all'esecutato signor [REDACTED]**

risulta di € 43.000,00
(prezzo base d'asta)
(si dicono quarantatremila,00 euro)

Elenco allegati

- Allgato – ELABORATI CATASTALI
- Allgato – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- Allgato – AGGIORNAMENTO PREGIUDIZIEVOLI
- Allgato – TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- Allgato – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 02

Trattasi di ***appartamento con posto auto*** sito in via Giacomo Reggiani n. 25, Spoleto

02) DATI CATASTALI, ATTI AUTORIZZATIVI E TITOLO DI PROVENIENZA

Come già illustrato, nel corso delle operazioni peritali ho provveduto ad integrare la documentazione recandomi presso gli uffici competenti, in particolare ho reperito:

ATTI CATASTALI

In allegato alla presente relazione la documentazione catastale dei beni pignorati, *appartamento con annesso garage e cantina* e cioè la la ***planimetria catastale dei immobili*** identificati al Catasto Fabbricati al **foglio 123 p.lla 965 sub 24 (appartamento), sub 88 (posto auto)**

ATTI AUTORIZZATIVI

Recatomi presso l'amministrazione comunale di Spoleto, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Purtroppo il comune di Spoleto attualmente non può accedere ai locali degli Archivi in quanto ne viene impedito l'accesso da una ordinanza del Sindaco in seguito al sisma del 2016.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto all'attuale ditta intestataria:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) *in regime di comunione legale dei beni.*

è il seguente: **ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° 15260 del 17.06.1980** a rogito del notaio dott. Dilio Fulignoli, trascritto a Spoleto il 01.07.1980 al n° 2436/1722 di formalità, atto con il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vendeva ai signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], la porzione di fabbricato identificata al NCEU al foglio 123 part.IIa 965 sub 9 e sub 88, (abitazione civile di 6 vani con garage)

03) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio si rintracciano le seguenti formalità, gravami ipotecari, pignoramenti ecc: In base alle risultanze della documentazione all'interno del fascicolo, forniti dalla parte attrice ed in seguito ad un successivo aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate di Perugia, risulta quanto segue:

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 533 RG n. 103 RP di formalità del 02.02.2010 (240.000,00)

a favore: Banca Popolare di Spoleto

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED])

atto: notar Marco Pirone di Spoleto

del 27.01.2010 Rep. n.73949/16307 (€ 120.000,00 in 15 anni)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per l'intero, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.IIa 965 sub 24 e 88)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015 (60.000,00)

a favore: Banca di crediti Cooperativo di Spello e Bettona spa

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 06.07.2015 Rep. n.1066/2015 (per la somma € 34.259,53)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.IIa 965 sub 24 e 88)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016 (179.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 133.982,96)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.Ila 965 sub 24 e 88)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016 (30.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 21.481,52)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.Ila 965 sub 24 e 88)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016 (200.000,00)

a favore: Banca Popolare di Spoleto

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 16.02.2016 Rep. n.56/2015

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.Ila 965 sub 24 e 88)

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

a favore: Nuova Banca delle Marche spa

contro: contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: UNEP di Spoleto del 14.07.2016 Rep. n. 862/2016

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 123 p.Ila 965 sub 24 e 88)

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento, ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

APPARTAMENTO con POSTO AUTO sito in via Giacomo Reggiani, n.25 Spoleto

Distinto al CF foglio 123 p.IIa 965 sub 24 e 88 si precisa quanto segue:

è il seguente: **ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° 15260 del 17.06.1980** a rogito del notaio dott. Dilio Fulignoli, trascritto a Spoleto il 01.07.1980 al n° 2436/1722 di formalità, atto con il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vendeva ai signor [REDACTED] nato a [REDACTED], la porzione di fabbricato identificata al NCEU al foglio 123 part.IIa 965 sub 9 e sub 88, (abitazione civile di 6 vani con garage)

attuale ditta intestataria: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) in regime di comunione legale dei beni.

06) FORMALITA' VICOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, premesso che l'Agenzia delle Entrate non rilascia nulla di scritto in merito, lo scrivente da quanto ha potuto apprendere dalla ex Conservatoria, indica orientativamente di seguito gli oneri in questione:

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 533 RG n. 103 RP di formalità del 02.02.2010 (240.000,00)

costi per la cancellazione tassa ipotecaria 35,00 €

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015

€ 94,00 tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

costi per la cancellazione € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo.

Infine si vuole ricordare che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi. Ne consegue quindi la difficoltà a poterli preventivamente stabilire con la dovuta precisione.

07) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATO

INTESTATI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
in regime di comunione legale dei beni

Trattasi di appartamento con posto auto

sito in via Giacomo Reggiani, n.25, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
B	123	965	24	2	A/2	3	6,5 vani	Tot. 110 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	€ 570,68	P4
	123	965	88	2	C76		10 mq	10 mq	€ 15,49	1S

con spazi comuni

L'immobile in questione è la porzione di un fabbricato di maggior consistenza costruito nel alla fine degli anni 70 dove al suo interno vi sono più unità immobiliari. L'edificio si sviluppa su quattro piani, collegati tramite un vano scala condominiale. Vi sono due accessi all'immobile entrambi si aprono lungo la strada via Giacomo Reggiani, uno, quello pedonale è situato nei pressi del vano scala comune e l'altro vicino al lato corto dell'edificio; qui una rampa conduce al piano interrato dove si trovano i posti auto.

La posizione del fabbricato è nell'immediata periferia del centro storico di Spoleto con la presenza di tutti i servizi principali posti a poca distanza e per la maggior parte raggiungibili a piedi. Costruito interamente in cemento armato esternamente si presenta con la gran parte delle pareti rivestite in mattoni di color giallo ocra, mentre tutti i terrazzi e alcuni elementi architettonici hanno una finitura in cemento a faccia vista.

Al piano terra appena varcato il portoncino d'ingresso c'è la scala condominiale che conduce ai vari livelli qui si trova anche il vano ascensore. Al piano quarto vi sono tre portoncini di cui uno è quello dell'appartamento in questione. Con un impianto tipico delle condomini in c.a. l'alloggio si sviluppa attorno ad un corridoio centrale dove si aprono una serie di porte che conducono ai vari ambienti. Ci sono una cucina con adiacente soggiorno, un bagno, due ampie camere da letto, uno studio e due terrazzi. Tutti gli ambienti si trovano in un stato di manutenzione e conservazione sufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione tipica degli anni settanta si presenta differente in ogni stanza con piastrelle decorate per il soggiorno e piastrelle in tinta unita negli altri ambienti. Anche il bagno ha un rivestimento in piastrelle di monocottura di color azzurro. L'appartamento situato al quarto piano (attico) è caratterizzato dai soffitti inclinati che generano altezze diverse in ogni locale. Si va da un massimo di 3.75 del soggiorno fino ad un minimo di 1.50 del punto più basso del bagno.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di vetri singoli e non di particolare pregio. Il sistema oscurante presente solo in alcune finestre è composto da persiane bianche in pvc. Mentre gli infissi interni sono in legno di tanganka con struttura tamburata non di particolare pregio.

L'immobile nel complesso possiede una buona illuminazione ed areazione in tutti gli ambienti compreso il bagno. Va comunque fatto presente che sia nel soggiorno che nelle camere ed anche nel bagno sono presenti ampie macchie di muffa sulle pareti e sul soffitto.

La causa è sicuramente da imputare a infiltrazioni provenienti dalla copertura, infatti tutti i locali hanno i soffitti "a tetto".

A tale riguardo ho contattato l'amministratore condominiale per sapere se nella previsione di spesa ricadeva una eventuale riparazione del tetto, ma purtroppo a tutt'oggi attendo ancora notizie in merito.

Vi sono poi due terrazzi uno comunicante con il soggiorno, dove si trova anche il locale caldaia e uno dove si apre la portafinestra della studio, ed infine una piccola veranda direttamente comunicante con la cucina. I locali sono dotati dell'impianto di illuminazione elettrica e di quello idrico sanitario e quello termico per il riscaldamento, di cui non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità.

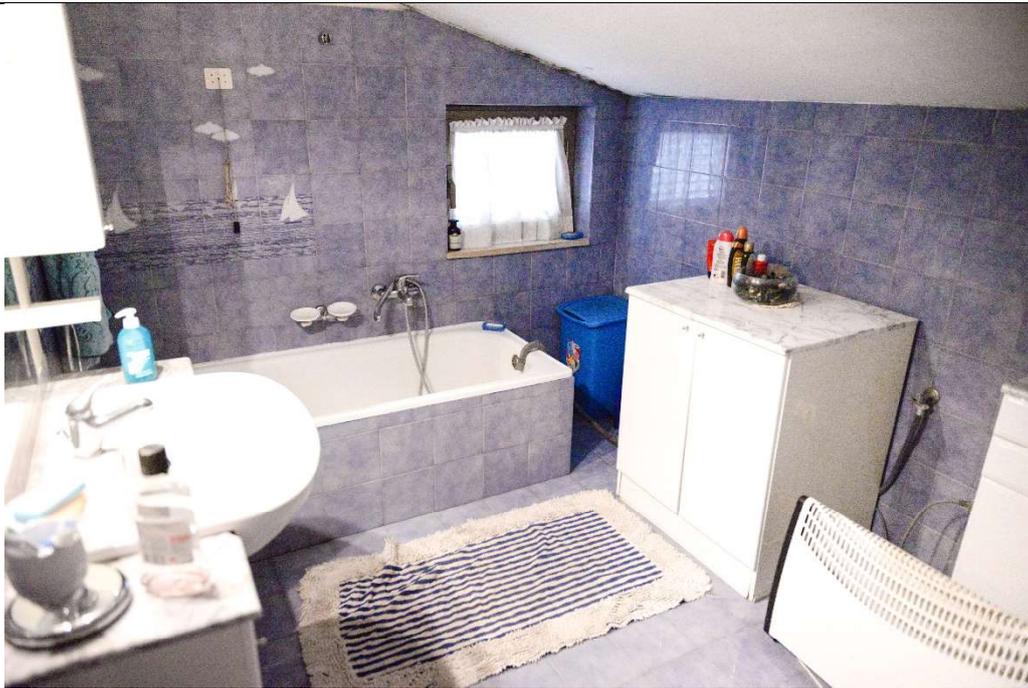
L'immobile è allacciato alla rete fognaria pubblica a quella elettrica pubblica ed alla rete del gas metano. Al piano terra con accesso direttamente dal vano scala condominiale si giunge alla zona destinata al posto auto. Ogni appartamento possiede una piccola area destinata a parcheggio che con il passare del tempo è stata trasformata in un "locale chiuso" attraverso l'utilizzo di pannelli isolanti intelaiati con elementi di metallo che fungono da pareti perimetrali e da porta, come si evince anche dalle fotografie.



Vista edificio da via Giacomo Reggiani







SUPERFICI

BENE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE utile netta mq	MURATURE coeff.10%	SUPERFICIE lorda	ALTEZZA	CONDIZIONI	ESPOSIZIONE
B	App.to con posto auto						
	PIANO QUARTO						
	soggiorno	23.50			3.75-2.20	insufficiente	ovest
	cucina	9.50			3.00	discreto	est
	Camera 01	15.10			2.70-2.20	insufficiente	est
	Camera 02	9.50			2.70-1.50	insufficiente	ovest
	studio	6.50			2.70-1.50	discreto	sud
	bagno	8.00			2.20-1.50	discrete	sud
	disimpegno	4.80			3.00	discrete	
	ingresso	7.10			3.00		
	TOTALE	84.00	8.40	92.40			
	balconi	7.00				discrete	Sud-ovest
	Posto auto	12.50				discrete	

Dopo aver illustrato le dimensioni delle superfici nette, delle condizioni e dell'esposizione dei singoli vani dell'appartamento e del garage si procede ora al calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superficie lorda vendibile (slv)

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ponderali	S.L.V. (mq)
A	Appartamento+corte			
	appartamento	92.40	1.00	92.40
	balconi	7.00	0.50	3.50
	garage	12.50	0.40	5.00
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE				100.90

8) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Secondo quanto accertato si può dichiarare che i beni immobiliari individuati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Spoleto il bene ricade nel PRG-Vigente Parte Operativa nella classificazione del territorio comunale nelle Zone omogenee B0 (MCR) macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale

zone residenziali esistente con mantenimento dei volumi esistenti. Regolamentati dagli art. 52,58,59, e 60 norme generali e art. 36,47,48,49 norme specifiche delle Nta parte operativa del prg del comune di Spoleto.

11) CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Riguardo ai beni oggetto di pignoramento:

come già ricordato **non è stato possibile reperire titoli abilitativi**,

recatomi presso l'amministrazione comunale di Spoleto, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Purtroppo il comune di Spoleto attualmente non può accedere ai locali degli Archivi in quanto ne viene impedito l'accesso da una ordinanza del Sindaco in seguito al sisma del 2016.

Per quanto attiene la conformità catastale va rilevato che per le planimetrie catastali presenti **corrispondono allo stato attuale di luoghi** e risultano quindi **conformi alla certificazione catastale**. Unica eccezione è rappresentata dal posto auto che viene raffigurato privo di pareti e laterali, che invece come si evince dalla documentazione fotografica sono presenti. Queste sono realizzate con semplici pannelli isolanti sorretti da una intelaiatura di metallo.

12) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo dei beni pignorati ho potuto rilevare che l'immobile in questione è **occupato** dalla signora [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]. Il suddetto risiede nell'appartamento in forza di **un contratto di locazione** ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio T3J, serie 3T, numero 895, in data 05.06.2015, della durata di tre anni, e tacitamente rinnovato per altri due anni. Scadenza 04.06.2020.

13) STATO CIVILE

Il bene in oggetto è di proprietà per l'intero signor [REDACTED] che per sua stessa dichiarazione e per quanto risulta in atti gode della comunione legale dei beni.

15) DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti (elettrico-termo-idrico- e di smaltimento acque nere) che risultano essere in discrete condizioni e tutti funzionanti, l'abitazione è allacciata alla rete elettrica pubblica, alla fognatura, ed anche alla rete di gas metano.

17) DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento, che come indica la tecnica estimativa concorrono alla valutazione del bene, e sono; consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e di manutenzione, grado di finitura ed *infine anche le differenze intercorrenti tra il libero mercato e le vendite coattive e per l'assenza di garanzie da vizi.*

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato, è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e prende come parametro di confronto il mq, il valore di mercato, conforme agli standard europei, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti, ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In merito alla consistenza (mq) degli immobili si è seguito quanto indicato nel codice elaborato dall'Agenzia del Territorio assieme alla Tecnoborsa.

Per la determinazione del più probabile valore oltre ad una ricerca presso agenzie immobiliari ed agli studi tecnici professionali accreditati, si fa riferimento anche al listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di

Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria e l'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Riassumendo tutti i dati rilevati si può considerare un valore a metro quadrato di 950,00 euro. La valutazione che include impianti, le pertinenze ed accessori anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura.

Infine tenuti presenti tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato della zona in cui è sito il bene, della sua accessibilità dello stato di conservazione e di manutenzione del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Eseguendo I calcoli:

DETERMINAZIONE VALORE per l'intero 1/1

Valore di mercato del bene (lettera A) €	95.855,00
Valore della piena proprietà per l'intero (arrotondato) €	95.000,00

Il valore della proprietà per l'intero risulta di € 95.000,00
(si dicono novantacinquemila,00 euro)

Si rammenta che Il bene oggetto del pignoramento è in **comunione legale dei beni**, tra il signor [REDACTED], esecutato e la [REDACTED].

Elenco allegati

- Allgato – ELABORATI CATASTALI
- Allgato – AGGIORNAMENTO PREGIUDIZIEVOLI
- Allgato – TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- Allgato – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allgato – CONTRATTO LO CAZIONE AFFITTUARIO

LOTTO 03

Trattasi di vano tecnico-magazzino sito in località Santa Maria Reggiana, Spoleto
E' opportuno precisare che il bene in esame è di fatto il vano tecnico contenente in sistema di depurazione della piscina sovrastante, quest'ultima non colpita dal presente pignoramento. Il tutto facente parte di una più ampia azienda agricola composta da svariati terreni agricoli ed un agriturismo.

02) DATI CATASTALI, ATTI AUTORIZZATIVI E TITOLO DI PROVENIENZA

Come già illustrato, nel corso delle operazioni peritali ho provveduto ad integrare la documentazione recandomi presso gli uffici competenti, in particolare ho reperito:

ATTI CATASTALI

In allegato alla presente relazione la documentazione catastale dei beni pignorati, appartamento con annesso garage e cantina e cioè la planimetria catastale dei immobili identificati al Catasto Fabbricati al **foglio 68 p.IIa 510 (magazzino)**,

ATTI AUTORIZZATIVI

Recatomi presso l'amministrazione comunale di Spoleto, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Purtroppo il comune di Spoleto attualmente non può accedere ai locali degli Archivi in quanto ne viene impedito l'accesso da una ordinanza del Sindaco in seguito al sisma del 2016.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto all'attuale ditta intestataria:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)
in regime di comunione legale dei beni.

è il seguente: ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° 122865 del 28.06.1978 a rogito del notaio dott. Filomena Vinci, trascritto a Spoleto il 10.07.1978 al n° 2326/1682 di formalità, atto con il quale la signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] vendeva ai signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regima di comunione

legale dei beni con la signora [REDACTED], tra le altre la rata di terreno distinta al NCT af foglio 68 part.85, sulla quale si sarebbe costruito l'immobile pignorato.

03) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio si rintracciano le seguenti formalità, gravami ipotecari, pignoramenti ecc: In base alle risultanze della documentazione all'interno del fascicolo, forniti dalla parte attrice ed in seguito ad un successivo aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate di Perugia, risulta quanto segue:

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015 (60.000,00)

a favore: Banca di crediti Cooperativo di Spello e Bettona spa

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 06.07.2015 Rep. n.1066/2015 (per la somma € 34.259,53)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 68 p.Ila 510)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016 (179.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 133.982,96)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 68 p.Ila 510)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016 (30.000,00)

a favore: Banca delle Marche

contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 18.12.2015 Rep. n.1790/2015 (per la somma € 21.481,52)

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 68 p.Ila 510)

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016 (200.000,00)

a favore: Banca Popolare di Spoleto

contro: [REDACTED] nato il 04.03.1948, [REDACTED] e [REDACTED]

atto: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto

del 16.02.2016 Rep. n.56/2015

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 68 p.Ila 510)

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

a favore: Nuova Banca delle Marche spa

contro: contro: [REDACTED] nato il [REDACTED]

atto: UNEP di Spoleto del 14.07.2016 Rep. n. 862/2016

(Colpisce tra gli altri, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, i beni immobili distinti al CF foglio 68 p.Ila 510)

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento, ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

LOCALE MAGAZZINO (vano tecnico) sito in località Santa Maria Reggiana, Spoleto

Distinto al CF foglio 68 p.Ila 510 si precisa quanto segue:

è il seguente: è il seguente: **ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° 122865 del 28.06.1978** a rogito del notaio dott. Filomena Vinci, trascritto a Spoleto il 10.07.1978 al n° 2326/1682 di formalità, atto con il quale la signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] vendeva ai signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regima di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], tra le altre la rata di terreno distinta al NCT af foglio 68 part.85, sulla quale si sarebbe costruito l'immobile pignorato.

attuale ditta intestataria: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) in regime di comunione legale dei beni.

06) FORMALITA' VICOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, premesso che l'Agenzia delle Entrate non rilascia nulla di scritto in merito, lo scrivente da quanto ha potuto apprendere dalla ex Conservatoria, indica orientativamente di seguito gli oneri in questione:

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 347 Rp n. 2944 Rg di formalità del 04.08.2015

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 481/47 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 482/48 di formalità del 05.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione n. 751/82 di formalità del 22.02.2016

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 3262/2566 di formalità del 01.08.2016

costi per la cancellazione € 262,00 **per tasse ipotecarie, imposte e bollo.**

Infine si vuole ricordare che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi. Ne consegue quindi la difficoltà a poterli preventivamente stabilire con la dovuta precisione.

07) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATO

INTESTATI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],
in regime di comunione legale dei beni

Trattasi di **magazzino (vano tecnico)**

sito in località Santa Maria Reggiana, Spoleto e distinto al Catasto Fabbricati, come segue:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
C	68	510		2	C/2	1	6 mq	Tot. 8 mq	€ 7,75	PT

L'immobile in questione come già accennato è un vano tecnico posto nei pressi di una piscina facente parte di un agriturismo sito in località Santa Maria Reggiana a Spoleto.

Realizzato in una posizione seminterrato è raggiungibile tramite una scala esterna che inizia nei pressi della piscina. Il locale è realizzato interamente in c.a. e le finiture interne sono in cemento faccia vista. E' dotato di impianto di illuminazione e vi si accede da una porta in ferro. L'altezza del locale è di circa 2.00 mt



Esterno locale tecnico



SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ponderali	S.L.V. (mq)
A	LOCALE MAGAZZINO			
	magazzino	8.00		

8) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Secondo quanto accertato si può dichiarare che i beni immobiliari individuati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Spoleto il bene ricade nel PRG-Vigente Parte Operativa nella classificazione del territorio comunale nelle Zone Aree Agricole

11) CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Riguardo ai beni oggetto di pignoramento:

come già ricordato non è stato possibile reperire titoli abilitativi,

recatomi presso l'amministrazione comunale di Spoleto, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile. Purtroppo il comune di Spoleto attualmente non può accedere ai locali degli Archivi in quanto ne viene impedito l'accesso da una ordinanza del Sindaco in seguito al sisma del 2016.

Per quanto attiene la conformità catastale va rilevato che per le planimetrie catastali presenti corrispondono allo stato attuale di luoghi e risultano quindi conformi alla certificazione catastale.

12) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo dei beni pignorati ho potuto rilevare che l'immobile in questione è **occupato** dalla società [REDACTED] di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]. Il suddetto è anche legale rappresentante della società. E' in possesso del bene in forza di **un contratto di affitto di fondi rustici** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, il 27.8.2015 numero 16944, serie 1T, e trascritto a Spoleto il 27.08.2015 al n. 2605, della durata di 15 anni.

13) STATO CIVILE

Il bene in oggetto è di proprietà per la quota di 1/2 signor [REDACTED] *esecutato* ed per la restante quota di 1/2 della [REDACTED] signora [REDACTED]

17) DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento, che come indica la tecnica estimativa concorrono alla valutazione del bene, e sono; consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e di manutenzione, grado di finitura ed *infine anche le differenze intercorrenti tra il libero mercato e le vendite coattive e per l'assenza di garanzie da vizi.*

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato, è da ricercarsi con il metodo del **costo di costruzione** che tiene in considerazione di una serie di voci variabili in relazione alla quantità di produzione costituite da, manodopera materiali noli trasporti, costo tecnico, allestimento di cantiere, spese generali utile d'impresa, secondo la nota formula

$$CK = CTK + Sg + Uc$$

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione del bene da valutare di cui il costo è ignoto con altri beni simili già realizzati.

Per la raccolta dei dati si prendono in considerazione alcune fonti come Enti Pubblici, studi professionali, imprese, prezario Regionale, pubblicazioni periodiche ecc

Riassumendo tutti i dati rilevati si può considerare un valore a metro quadrato di 650,00 euro. La valutazione che include impianti, anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura.

Infine tenuti presenti tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato della zona in cui è sito il bene, della sua accessibilità dello stato di conservazione e di manutenzione del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Eseguendo I calcoli:

DETERMINAZIONE VALORE per l'intero 1/1

Valore di mercato del bene (lettera A) €	5.200,00
Valore della piena proprietà per l'intero (arrotondato) €	5.000,00

Il valore della proprietà per l'intero risulta di € 5.000,00
(si dicono cinquemila,00 euro)

Si rammenta che Il bene oggetto del pignoramento è in **comunione legale dei beni**, tra il signor [REDACTED], esecutato e la [REDACTED].

Elenco allegati

- Allgato – ELABORATI CATASTALI
- Allgato – AGGIORNAMENTO PREGIUDIZIEVOLI
- Allgato – TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- Allgato – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allgato – CONTRATTO LO CAZIONE AFFITTUARIO