

TRIBUNALE DI SPOLETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/17

Parte ricorrente (Creditore procedente):

BANCA DI dei SIBILLINI Credito Cooperativo di Casavecchia S. C.

Controparte (Esecutati): -----

Perizia di Stima

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

Esperto Incaricato C.T.U.

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



INDICE

Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito	Pag.	3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag.	7
Capitolo 3 - Risposte al quesito		
3.1 Divisione in lotti.....	Pag.	10
3.2. Individuazione e descrizione analitica dei beni.....	Pag.	10
3.3 Titoli di proprietà	Pag.	11
3.4 Stato di possesso del bene.....	Pag.	12
3.5 Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag.	12
3.5.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	12
3.5.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	13
3.5.3. Difformità catastali.....	Pag.	14
3.6. Oneri condominiali.....	Pag.	14
3.7. Individuazione precedenti proprietari del ventennio.....	Pag.	14
3.8. Calcolo della superficie commerciale del bene.....	Pag.	15
3.9. Valore di mercato del bene e criterio di stima.....	Pag.	16
3.10. Sulla divisibilità del bene.....	Pag.	17
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag.	18
Elenco allegati	Pag.	19



1. Norme procedurali e quesito.

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

Il giorno 3 Maggio 2018 la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito consultava il fascicolo cartaceo e telematico della documentazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- istanza di vendita del 01/12/2017;
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 30460, Registro Particolare n. 21475 del 12/05/2017;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datato 15/01/2018 a firma del Notaio Dott.ssa Maria Amelia Salvi di Macerata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

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

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-*



artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o



modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) **accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) *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 dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

15) *descriva sommariamente le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

17) *determini il **valore dell'immobile**, considerandolo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla*



procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

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

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

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

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

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

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico, quindi entro e non oltre il giorno 01.10.2018, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica.

In ottemperanza all'incarico ricevuto [**punto 1) quesito**] la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 e la scrivente non si è recata presso gli uffici per eseguire verifiche su tale suddetta documentazione.

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



2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (03.05.2018), il giuramento di rito e la consultazione dei fascicoli, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza del bene oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 24/05/2018, all'effettuazione telematica delle visure catastali (**Allegato n. 2**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 3**) e delle planimetrie catastali (**Allegato n. 4**) [punto 2] quesito].

Il giorno 12.07.2018 la scrivente faceva richiesta via e-mail (**Allegato n. 5**) rispettivamente ai Comuni di Foligno, Serravalle di Chienti (MC) ed al Comune di Castell'Arquato (PC) dei certificati storici di residenza e di stato di famiglia degli esecutati Sig.ra -----, Sig. ----- e delle altre due comproprietarie del bene Sig.re ----- e ----- che venivano trasmessi, nello specifico:

- certificato di stato di famiglia e di residenza del Sig. -----, rilasciato dal Comune di Foligno (**Allegato n. 6**);
- certificato di stato di famiglia e di residenza della Sig.ra -----, rilasciato dal Comune di Serravalle di Chienti (**Allegato n. 7**);
- certificato di stato di famiglia e di residenza della Sig.ra -----, rilasciato dal Comune di Castell'Arquato (**Allegato n. 8**).

Il Comune di Foligno comunicava alla scrivente che la Sig.ra ----- risultava essere residente in Canada, nella città di Toronto.

Il giorno 19.07.2018 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 9**).

Il giorno 06.09.2018, come da comunicazione ufficiale alle parti, la sottoscritta si recava presso il bene oggetto del pignoramento per procedere al sopralluogo. Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 10**):

“Il giorno 06.09.2018 alle ore 10.00, come da comunicazione ufficiale inviata dall'Esperto estimatore all'esecutato ed ai comproprietari, si sono incontrati presso il bene sito in Foligno (PG), Fraz. Volperino, i Sig.ri:

- *Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di C.T.U., Esperto nominato dall'Ill.mo Giudice;*
- *la Sig.ra -----, in qualità di debitore-esecutato;*
- *il Sig. -----, in qualità di marito della Sig.ra -----;*
- *la Sig.ra Elena Provvedi, in qualità di collaboratrice dell'Esperto.*



Sulla base delle planimetrie catastali ufficiali fatte estrarre dall'Esperto in data 24.05.2018, si procede, con l'autorizzazione dell'Esecutato a visionare i luoghi e a documentare gli stessi fotograficamente, al rilievo metrico ed alla documentazione fotografica del bene.

Il Sig. ----- si impegna a fornire b.m. all'Esperto nei prossimi giorni, copia dei seguenti documenti:

*- atto di compravendita rep. N. 12341 raccolta n. 7433 del 19.10.2012 con cui la Sig.ra -----
----- vende 1/3 del bene oggetto della Procedura al Sig. -----, atto a firma del
Notaio Maria Amelia Salvi.*

La Sig.ra ----- riferisce all'Esperto nominato che la Sig.ra ----- è attualmente residente in Canada, a Toronto, confermando quanto riferito all'Esperto dal Comune di Foligno.

I presenti riferiscono che l'immobile è stato oggetto della Concessione Contributiva e di interventi di ristrutturazione post sisma 1997 e che il tecnico allora incaricato è il Geom. Pierluigi Simonetti, con studio in Foligno (PG).

L'esecutato riferisce che da ormai due anni sono state staccate le utenze acqua, ENEL per morosità sulla bolletta degli ultimi anni. Il bene risulta privo di fornitura di ENEL e acqua. L'esecutato riferisce la presenza di una bombola a gas che alimenta i fornelli.

Il verbale viene chiuso alle ore 11.30.

Letto, confermato e sottoscritto.”

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

Pochi giorni dopo il sopralluogo, come da accordi contenuti nel verbale del 06.09.2018, il marito dell'esecutata Sig.ra ----- consegnava b.m. alla scrivente C.T.U. copia dell'atto di compravendita rep. n. 12341 raccolta n. 7433 del 19.10.2012 con cui la Sig.ra ----- vendeva la quota di 1/3 del bene oggetto della Procedura al Sig. -----, atto a firma del Notaio Maria Amelia Salvi (**Allegato n. 11**).

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica del bene oggetto della Procedura, la scrivente, lo stesso giorno del sopralluogo, contattava il tecnico incaricato della pratica edilizia e contributiva che ha interessato post sisma 1997 il bene oggetto della Procedura. Nello specifico il tecnico contattato Geom. Pierluigi Simonetti di Foligno forniva alla scrivente copia semplice dei seguenti documenti edilizio – amministrativi:



- **Ordinanza di sgombero n. 3817 (prot. n. 5993 del 15411.1997)** del bene disposta dal Comune di Foligno a nome della Ditta -----, ----- e ----- a seguito degli eventi sismici del 1997 e succ. (**Allegato n. 12**);

- **richiesta di DIA (Denuncia di inizio Attività edilizia) (Allegato n. 13)** acquisita dal Comune di Foligno prot. n. 17044 del 26/03/2007 presentata dal Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino” di cui il bene oggetto della Procedura era parte, per interventi di seconda variante degli interventi di riparazione di edifici distrutti ai sensi della L.61/98 e succ. modificazioni e relativi elaborati grafici, nello specifico:

- **Tav. V-2/1**: Variante architettonica – Piante (**Allegato n. 14**);

- **Tav. V-2/2**: Variante architettonica – Prospetti e Sezioni (**Allegato n. 15**);

- **Provvedimento n. 574/5401/2 del 15.11.2007 – Variante 2** disposto dal Comune di Foligno nei confronti Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino”, del contributo pubblico concesso (**Allegato n. 16**);

- **Provvedimento n. S/574/5401/3 del 28.02.2012 – Approvazione Atti Finali** disposto dal Comune di Foligno nei confronti Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino”, con cui si conferma la concessione del contributo pubblico concesso (**Allegato n. 17**);

- **atto pubblico di VENDITA e DIVISIONE del 24.08.1983** a firma del Notaio SACCHI FABIO di Foligno Repertorio n. 112521 Raccolta n. 10499 – Trascritto a Perugia in data 23/09/1983 al n. 12182 Reg. part. e al n. 16682 Reg. gen. (**Allegato n. 18**).

Il Geom. Pierluigi Simonetti riferiva alla scrivente che il certificato di agibilità e l'accatastamento per il bene in questione dopo la fine lavori non erano stati richiesti né effettuati.

Entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice, quindi entro il giorno 01.10.2018, la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice.



3. Risposte al quesito.

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

Dall'esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima, dalla localizzazione dei beni, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita dei beni, dall'attuale organizzazione funzionale, dalla necessità di evitare eccessive frammentazioni, la scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.2. Individuazione e descrizione analitica del bene [punti 3, 8), 10), 15) quesito].

Il bene oggetto di stima, porzione abitativa cielo – terra a destinazione residenziale di un aggregato edilizio, è situato in Foligno (PG), Frazione Volperino, (vedere la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo il giorno 06.09.2018 (**Allegato n. 19**)). Nello specifico trattasi di:

- unità immobiliare individuata catastalmente all'N.C.E.U. del Comune di Foligno al Fg. n. 100 Part.IIa n. 199 sub. 3 (Piano T, 1 Cat. A/3, Classe 1, Superficie catastale 68 mq, Cons.vani 5,5 RC 238,60 euro)

con ogni diritto, accessione, servitù.

La collocazione all'interno del contesto di cui il bene suddetto è porzione risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegato n. 3 e Allegato n. 20**).

Il contesto a cui il bene appartiene (**Allegato n. 21**), è quello della piccola frazione del Comune di Foligno, denominata Volperino, un piccolo borgo montano raggiungibile prima dalla strada statale 77 (direzione Colfiorito), poi dalla strada Provinciale 441 e poi da una strada locale asfaltata. La frazione di Volperino non è caratterizzata dalla fruibilità in tempi brevi di tutti i servizi di prima necessità e dalla presenza di strutture pubbliche, infatti i centri più vicini sono la città di Foligno distante almeno 20 Km e la frazione di Colfiorito a circa 10 km, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega (**Allegato n. 22**).

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo.

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

Il bene oggetto di stima (piano terra H =2,65/2,68 e piano primo Hmax =3,40 Hmin=1,80/2,05m), di superficie utile complessiva pari a 49,30 mq, è un'unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzata da un unico accesso direttamente sulla via pubblica comunale. Da un punto di vista distributivo (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare effettuato dalla scrivente e restituito graficamente in formato autocad (**Allegato n. 23**)), l'unità residenziale è caratterizzata da un soggiorno-cucina e da una camera al



piano terra, due camere ed un bagno al piano primo. I due livelli risultano collegati da una scala interna in muratura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono con pavimenti in mattonelle in cotto su tutti i piani (compresa la scala), battiscopa in cotto, i rivestimenti dei bagni in gres porcellanato impreziositi da greche, sanitari di media qualità. La scala interna è dotata di corrimano e ringhiere di buona qualità in ferro battuto. I solai di copertura del piano primo sono a vista in legno e sovrastante tavolato.

Gli infissi delle aperture e tutte le porte interne sono in legno, le soglie delle finestre in pannello di cotto, le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza e dalla conformità alle vigenti normative dei seguenti impianti, che si trovano in buone condizioni:

- impianto idro – sanitario e termico (con caldaia autonoma a GPL, radiatori e camino);
- impianto elettrico di distribuzione luce.

Durante il sopralluogo del 06.09.2018, come da verbale **Allegato n. 10**, l'esecutata sig.ra ----- riferiva all'Esperto che ormai da due anni tutte le utenze (acqua, ENEL) del bene sono state staccate per morosità.

Il sistema di smaltimento dei liquami risulta confluyente nella rete di fognatura comunale.

Discreto lo stato di manutenzione del bene.

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE

Destinazione	MQ
Pranzo-tinello	14,65
Letto 1	10,20
Letto 2 +3 (10,20+8,14)	18,34
bagno	2,09
antibagno	1,20
disimpegno	1,81
Ripostiglio	1,01
Totale	49,30

Tabella 1: calcolo superficie utile del bene

Il bene confina in parte la strada comunale, in parte con altre proprietà adiacenti.

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

Il bene appartiene ai Sig.ri ----- (quota 1/3), Sig.ra ----- (quota 1/3), Sig.ra--
----- (quota 1/3).

Al Sig. ----- (esecutato) il bene, per una quota pari ad 1/3, è pervenuto con:



- atto pubblico di compravendita rep. n. 12341 raccolta n. 7433 del 19.10.2012, trascritto a Perugia il 29.10.2012 n. reg. generale 24242 n. reg. particolare 18280 con cui la Sig.ra ----- vende 1/3 del bene oggetto della Procedura al Sig. -----, atto a firma del Notaio Maria Amelia Salvi dalla Sig.ra ----- (**Allegato n. 11**).

Alla Sig.ra ----- per la quota di 1/3 il bene era pervenuto, in comproprietà con le Sig.re ----- e ----- (ciascuna per la quota di 1/3) con:

- atto pubblico di VENDITA e DIVISIONE del 24.08.1983 a firma del Notaio SACCHI FABIO di Foligno Repertorio n. 112521 Raccolta n. 10499 – Trascritto a Perugia in data 23/09/1983 al n. 12182 Reg. part. e al n. 16682 Reg. gen. (**Allegato n. 18**) da ----- e -----.

3.4. Stato di possesso del bene [punto 12) quesito].

Ad oggi il bene risulta libero.

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

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

3.5.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti del Tribunale di Spoleto (relazione notarile del 15.01.2018) e di quelle fatte effettuare dalla scrivente e aggiornate al 25/09/2018 (**Allegato n. 24**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sul bene sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2012 – Registro particolare 3196 Registro generale 24117 Pubblico Ufficiale Tribunale di Camerino Repertorio 41 del 08/11/1999– IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia S.C. di 30.000 euro;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2013 – Registro particolare 19156 Registro generale 27852 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto Repertorio 397/2013 del 04/10/2013 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO a favore della Banca banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia S.C. contro -----;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2017 – Registro particolare 21475 Registro generale 30460 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto Repertorio 1048/2017 del



12/10/2017 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO a favore della Banca banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia S.C. contro -----.

3.5.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi [punto 11) quesito].

Il bene risulta, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Ordinanza di sgombero n. 3817 (prot. n. 5993 del 15.11.1997)** del bene disposta dal Comune di Foligno a nome della Ditta -----, ----- e ----- a seguito degli eventi sismici del 1997 e succ.(**Allegato n. 12**);
- **Concessione Edilizia n. 796 del 18.10.2001** rilasciata dal Comune di Foligno per interventi di riparazione di edifici distrutti ai sensi della L.61/98 e succ.;
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 36 del 17.01.2003** rilasciata dal Comune di Foligno per interventi di riparazione di edifici distrutti ai sensi della L.61/98 e succ.;
- **DIA (Denuncia di inizio Attività edilizia) (Allegato n. 13)** acquisita dal Comune di Foligno **prot. n. 17044 del 26/03/2007** presentata dal Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino” di cui il bene oggetto della Procedura è parte, per interventi di seconda variante degli interventi di riparazione di edifici distrutti ai sensi della L.61/98 e succ. modificazioni e relativi elaborati grafici, nello specifico:
- **Tav. V-2/1**: Variante architettonica – Piante (**Allegato n. 14**);
- **Tav. V-2/2**: Variante architettonica – Prospetti e Sezioni (**Allegato n. 15**);
- **Concessione Contributiva n. 574/5401 del 05.12.2001** rilasciata dal Comune di Foligno;
- **Variante della Concessione Contributiva n. 574/5401/1 del 03.03.2003** rilasciata dal Comune di Foligno;
- **Provvedimento (seconda variante alla Concessione Contributiva) n. 574/5401/2 del 15.11.2007 – Variante 2** disposto dal Comune di Foligno nei confronti Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino”, del contributo pubblico concesso (**Allegato n. 16**);
- **Provvedimento n. S/574/5401/3 del 28.02.2012 – Approvazione Atti Finali** disposto dal Comune di Foligno nei confronti Sig. Parroni Gian Carlo, in qualità di Presidente del Consorzio “Cenciano di Volperino”, con cui si conferma la concessione del contributo pubblico concesso (**Allegato n. 17**).

Il Geom. Pierluigi Simonetti, progettista e direttore dei lavori degli interventi di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 1997 e succ dell’UMI di cui il bene era porzione, riferiva alla



scrivente che il certificato di agibilità e l'accatastamento del bene dopo la fine lavori non sono stati né richiesti né effettuati.

Il bene può essere considerato regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, a meno di piccole differenze di qualche cm relativamente alla posizione dei tramezzi interni, alla posizione di un'apertura. Le superfici utili di qualche vano, risultano indicate in maniera erronea negli elaborati progettuali ufficiali, pur essendo coincidenti le rappresentazioni grafiche allo stato di fatto del bene.

3.5.3. Difformità catastali.

La consistenza del bene risulta conforme a quella rappresentata catastalmente, mentre la distribuzione degli spazi e la forma della scala interna non risulta conforme a quella riportata nelle planimetrie catastali.

Da un punto di vista catastale quindi il bene risulta irregolare.

3.6. Oneri condominiali [punto 4) quesito].

Nessun onere condominiale.

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

Si riporta di seguito il quadro sinottico del bene:

Il bene appartiene ai Sig.ri ----- (celibe) (quota 1/3), Sig.ra ----- (quota 1/3), ----- (quota 1/3).

- Al Sig. ----- (esecutato) il bene, per una quota pari ad 1/3, è pervenuto con:
 - atto pubblico di compravendita rep. n. 12341 raccolta n. 7433 del 19.10.2012, trascritto a Perugia il 29.10.2012 n. reg. generale 24242 n. reg. particolare 18280 con cui la Sig.ra ----- vende 1/3 del bene oggetto della Procedura al Sig. -----, atto a firma del Notaio Maria Amelia Salvi dalla Sig.ra ----- (**Allegato n. 11**).
 - alla Sig.ra ----- (esecutata) per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni con il Sig. ----- il bene era pervenuto, in comproprietà con le Sig.re ----- in regime di comunione dei beni con il Sig. ----- e ----- in regime di comunione dei beni con il Sig. ----- (ciascuna per la quota di 1/3) con:
 - atto pubblico di VENDITA e DIVISIONE del 24.08.1983 a firma del Notaio SACCHI FABIO di Foligno Repertorio n. 112521 Raccolta n. 10499 – Trascritto a Perugia in data 23/09/1983 al n. 12182 Reg. part. e al n. 16682 Reg. gen. (**Allegato n. 18**) da ----- e -----.



3.8. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI del bene [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio. Nel caso specifico, come da normativa, il vano scala collegante i vari piani è stato considerato una sola volta come proiezione orizzontale.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 2**:

Calcolo della superficie commerciale del bene				
	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	Destinazione			
	vani principali + accessori diretti	33,40+32,32	1.00	65,72
Bene	Pertinenze esclusive di ornamento <u>giardino/corte (bene non censibile)</u>	-	-	-
	Pertinenze esclusive di ornamento <u>terrazzo</u>	-	-	-
	totale bene	-	-	65,72

Tabella 2: calcolo superficie commerciale per il bene

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.



3.9. Valore di mercato del bene e criterio di stima [punto 17) quesito].

In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando il bene oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente avrebbe determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti con immobili similari derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Todi.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è stata la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre del 2017 (**Allegato n. 25**), supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona extraurbana rurale, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 730 euro e 1050 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che costituiscono il lotto, le finiture, il discreto stato di conservazione del bene, il difficile periodo storico immobiliare che ha comportato un abbassamento dei prezzi di mercato degli immobili, la localizzazione del bene (piccola frazione montana) i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza del bene, il valore stimato dalla scrivente risulta il minimo nel range considerato e pari a:

bene ABITAZIONE 65,72 mq x 780 euro/mq = **51.261,60 euro** arrotondato a **51.300 euro**

A tale valore deve essere detratto il costo di trasformazione del bene ai fini della sua regolarizzazione con le utenze (staccate da ormai circa due anni per morosità come riferito



dall'esecutata in fase di sopralluogo) che prevederà un costo aggiuntivo per i nuovi allacci (luce e acqua) quantificabile dalla scrivente a corpo in 1000,00 euro ed il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale, consistente in un rilievo, inserimento in mappa ed in un accatastamento del bene, a seguito dell'Accertamento dell'Agenzia del territorio, per la regolarizzare delle differenze (forma della scala e variazione della distribuzione interna) quantificato dalla scrivente a corpo pari ad euro 800,00.

Conseguentemente il valore del **bene** = $(51.300 - 1.000 - 800,00)$ euro = **49.500,00 euro**

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali, sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti:

$49.500 \text{ euro} - 15\% (49.500 \text{ euro}) \text{ euro} = 49.500 - 7425 =$ **42.075,00 euro arrotondato a 42.000 euro**

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO

42.000,00 euro (quarantaduemila/00 euro)

3.10 Sulla divisibilità del bene) punto 18) quesito).

L'immobile in questione non risulta comodamente divisibile in quanto, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non risulterebbero tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da pesi e limitazioni eccessive (vista soprattutto la limitata consistenza del bene caratterizzato da una piccola superficie). Inoltre il frazionamento dell'immobile per la creazione di porzioni con la medesima destinazione d'uso e senza una compromissione della fruibilità delle singole porzioni richiederebbe opere onerose (creazioni di accessi indipendenti, scale, bagni) che, sotto l'aspetto economico- funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

La quota di vendita relativa al diritto di proprietà pari a 1/3 è pari a $42.000 * 1/3 =$ 14.000,00 euro.

Tale quota risulta più bassa rispetto alla quota di debito dell'esecutato indicata nell'atto di pignoramento.



4. Conclusioni

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

**LOTTO UNICO : 42.000 euro (quarantaduemila/00 euro) per l'intero bene di cui
14.000 euro (quattordicimila/00 euro) per la quota eseguita pari ad 1/3.**

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

Foligno, lì 01 Ottobre 2018.

In fede

L'ESPERTO

Dott. Ing. Silvia Capaldi



ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'Esperto del 27.02.2018;
- 2) visura catastale del 24/05/2018 relativa al bene immobile sito in Foligno (Pg), Fraz. Volperino;
- 3) planimetria catastale in scala 1:2000 del bene immobile sito in Foligno (Pg), Fraz. Volperino;
- 4) planimetria catastale in scala 1:200 del bene immobile sito in Foligno (Pg), Fraz. Volperino;
- 5) richieste dei certificati anagrafici degli esecutati ai vari Comuni di residenza;
- 6) certificato di residenza e stato di famiglia del Sig. -----;
- 7) certificato di residenza e stato di famiglia della Sig.ra -----;
- 8) certificato di residenza e di stato di famiglia della Sig.ra -----;
- 9) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali dell'Esperto alle parti;
- 10) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 06.09.2018;
- 11) atto di compravendita del bene del 19.10.2012;
- 12) ordinanza di sgombero n. 3817 del 14.11.1997, del Comune di Foligno;
- 13) Denuncia di Inizio Attività del 26.03.2007;
- 14) Variante alla Concessione Edilizia n. 796 del 18.10.2001, piante;
- 15) Variante alla Concessione Edilizia n. 796 del 18.10.2001, prospetti e sezioni;
- 16) Concessione contributiva ed autorizzazione all'inizio dei lavori Variante n. 2;
- 17) Concessione contributo per riparazione danni causati dagli eventi sismici del settembre 1997 e successivi – Atti finali;
- 18) Atto di vendita e divisione del 13.09.1983;
- 19) documentazione fotografica del sopralluogo del 06.09.2018;
- 20) estratto planimetria catastale del bene;
- 21) estratto di Google Maps con localizzazione del bene;
- 22) estratto di Google Maps con indicazione del bene oggetto del pignoramento e principali servizi;
- 23) rilievo dello stato attuale del bene ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi;
- 24) visure ipocatastali del giorno 25.09.2018;
- 25) estratto banca dati OMI.

