

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 35/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima del bene oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

-

Debitore

-

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti	Pag. 7
1. Completezza del fascicolo	Pag. 7
2. Integrazione della documentazione	Pag. 7
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 7
4. Vincoli, oneri, spese condominiali	Pag. 8
5. Diritti demaniali	Pag. 9
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	Pag. 9
7. Descrizione dell'immobile	Pag. 9
8. Accessibilità dell'immobile	Pag. 13
9. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento	Pag. 13
10. Situazione catastale	Pag. 13
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 14
12. Conformità della costruzione	Pag. 14
13. Stato di possesso del bene	Pag. 15
14. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 15
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 15
16. Caratteristiche impianti	Pag. 15
17. Formazione di lotti (eventuale)	Pag. 15
18. Stima dell'immobile	Pag. 16
19. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale)	Pag. 17
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 17
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 17
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 18
Elenco allegati	Pag. 19
Fascicolo di vendita	Pag. 20



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 35/2024 promossa da:
contro**

1. Nomina dell'esperto e quesiti.

Con provvedimento del 18/04/2024 (**allegato n.1**) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale con il numero 101, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente entro il 22/05/2024, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 14/05/2024; l'incarico ricevuto era il seguente:

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 vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile 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;
- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato 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;
- 14) alleggi, 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;
- 15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in



data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

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

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

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

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

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Il termine per il deposito della perizia era di giorni 150 decorrenti dal 22/05/2024.



2. Operazioni peritali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.

In data 28/05/2024, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, nominato Custode Giudiziario, si è provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, contenente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 24 giugno 2024, con accesso all'immobile oggetto di stima (**allegato n.2/a**).

Al legale della parte procedente, Avv. _____ tale comunicazione è stata inviata via P.E.C., nella stessa data (**allegato n.2/b**).

La raccomandata inviata all'esecutato tornava indietro non ritirata, ma l'appuntamento poteva comunque essere fissato successivamente tramite contatti telefonici.

Prima del sopralluogo, per via telematica, il sottoscritto si procurava tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica, estratto di mappa (vax) e planimetria (**allegato n.3**).

Come concordato per le vie brevi, il 02 luglio 2024 alle ore 10,00 è avvenuto l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'esecutato e del delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

In tale occasione è stata effettuata una ricognizione del fabbricato, sono state effettuate le misurazioni al fine di redigere le planimetrie (**allegato n.7**), una accurata documentazione fotografica (**allegato n.8**) e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'immobile.

Del suddetto sopralluogo, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale (**allegato n.4**), sottoscritto dai presenti.

In data 03/07/2024 si è fatta richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia della copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato (**allegato n.5**).

Il 15 luglio veniva inoltrata via pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Bevagna per la verifica dell'esistenza di titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto; accesso poi eseguito il 20 agosto (**allegato n.6**).

Il giorno 06/08/2024 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, per eseguire ispezione ipotecaria relativa al bene oggetto di pignoramento (**allegato n.9**).

In data 22/08/2024 si è richiesto via pec al Comune di Bevagna il certificato di stato libero dell'esecutato (**allegato n.11**).

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.



3. Risposte ai quesiti.

Quesito n.1)

verificati, 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;

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dalla Dott.ssa _____, notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesito n.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;

In data 17/05/2024, per via telematica si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato n. 3).

Nell'accesso agli atti al Comune di Bevagna, si è appurato che, essendo l'immobile di antica costruzione, ampiamente antecedente il 1967, e non oggetto d'interventi recenti, non ci sono disponibili precedenti edilizi, per cui nessuna planimetria risulta.

In data 12/07/2024, si è ottenuto, dall'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia la copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio _____ di Foligno: Vendita Repertorio n. _____ in data 10 febbraio 2006, registrato a Foligno il 17 febbraio 2006 al n. 285 (allegato n. 5).

Quesito n.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.);

Per quanto riguarda la **storia ventennale** dell'immobile si rimanda alla certificazione notarile prodotta dal notaio Dott.ssa _____, che si riassume:

- All'esecutato _____, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Bevagna Foglio 12 Particella 283 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 10/02/2006 Numero di repertorio _____ Notaio _____ Sede FOLIGNO (PG) trascritto il 21/02/2006 nn. _____ a potere di _____ Nata il _____ a BEVAGNA (PG) Codice fiscale _____



- In riferimento alla provenienza in capo al sig.ra si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 1056/310 del 21/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 10/02/2006** Numero di repertorio Notaio
Sede Foligno (PG), a favore Sede SPOLETO
(PG) Codice fiscale Nato il
Codice fiscale
capitale € - Durata 20 anni – ipoteca €
Grava su immobile in Bevagna Foglio 12 Particella 283 sub 1
- **TRASCRIZIONE NN. 1311/1082 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/02/2024** Numero di repertorio 413 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO STRIBUNALE DI SPOLETO, a favore di Je ROMA Codice fiscale
contro Nato il Codice fiscale
Grava su immobile in Bevagna Foglio 12 Particella 283 sub 1

Il sottoscritto in data 06/08/2024 ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, se fossero state iscritte altre formalità sull'immobile, rilevando che (**allegato n. 9**) risulta ancora:

- **ISCRIZIONE N. 320/1801 dell' 11/05/2000 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 10/05/2000** Numero di repertorio Notaio
Sede Foligno (PG), a favore

Tale ipoteca, stipulata dal precedente proprietario, era citata anche nell'atto di acquisto con pattuita estinzione a carico dell'acquirente.

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili; **non risultano** altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n.4)

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

Da informazioni acquisite durante il sopralluogo, **non esiste** per il fabbricato, oggetto di pignoramento, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore.



Non risultano spese straordinarie deliberate o da deliberare, rate condominiali scadute e non pagate.
Le parti comuni presenti sono regolate come per legge.

Quesito n.5)

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n.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;

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione n. _____ dell' **11/05/2000** a favore di _____
derivante da concessione a garanzia di finanziamento, gravante sul bene pignorato:
Spese per la cancellazione: **tassa ipotecaria € 35.00**
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione n. _____ del **21/02/2006** a favore di _____
, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, gravante sul bene pignorato:
Spese per la cancellazione: **tassa ipotecaria € 35.00**
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del _____ n. rep. **413**, trascrizione nn. **1311/1082**
del **18/03/2024** gravante sul bene pignorato
Spese per la cancellazione: **€ 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.**
Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari a **€ 364,00.**

Quesito n.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);

Da descrizione nell'atto di pignoramento si tratta di un immobile sito nel Comune di Bevagna, censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 283 subalterno 1, categoria A/5, classe 3, piani T-1-2, vani 3,5 , rendita catastale € 63,27.



Nel sopralluogo effettuato e dai dati catastali prelevati, si è effettivamente rilevata la corrispondenza della suddetta descrizione all'unità immobiliare in oggetto che è costituita da una porzione di fabbricato su tre piani, sito nella Frazione Cantalupo, via Madonna Addolorata n. 33.

PROPRIETA'

– Proprietà per 1/1

Al catasto dei fabbricati del Comune di Bevagna:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	283	1	Via Perugina n. 20-20A Piano T -1-2	-	A/5	3	3,5 vani	€ 63,27

Confini: l'unità immobiliare confina con proprietà , , , strada comunale, salvo altri.

Esposizione: la porzione immobiliare in oggetto è esposta verso nord-est, sulla via pubblica.

Accesso: all'immobile si accede dalla via pubblica.

Vista da Google Maps



Cantalupo è una frazione di poche centinaia di abitanti, distante circa quattro chilometri dal Comune capoluogo, a metà strada, circa, tra Bevagna e Cannara.

La porzione immobiliare interessata fa parte dei fabbricati contigui che si sviluppano su entrambi i lati della strada interna che attraversa il paese e che ne rappresentano il centro storico.

Nella Frazione si possono trovare beni di prima necessità, ma per i servizi e quanto altro necessario, i riferimenti sono Bevagna ed ancor più, le vicine Foligno e Spello.

L'unità immobiliare non è mai stata sottoposta ad interventi di manutenzione; da diversi anni non è più abitata ed attualmente versa in uno stato di degrado avanzato, tant'è che già nel 2014 venne dichiarata inagibile per motivi igienico-sanitari con Ordinanza del Comune di Bevagna (**allegato n. 6**).

Durante questi ultimi dieci anni le condizioni sono ulteriormente peggiorate, versando l'immobile in uno stato di completo abbandono, con il tetto che si è aperto, causa crolli, in alcuni punti, permettendo l'ingresso di piccioni, con conseguente presenza anche di guano all'interno.

Si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da una scala che si ripete per tutti i livelli; la struttura portante è in muratura con tetto e solai intermedi in legno ad eccezione di quello tra terra e primo, in latero-cemento; il tetto è a capanna con manto in coppi; la facciata è intonacata.

Si compone di tre vani a destinazione abitativa ai piani superiori ed una cantina al piano terra.

Inutile descrivere la finiture, di per sé modeste; allo stato in cui si trova, la porzione immobiliare necessita di una ristrutturazione radicale per essere resa abitabile.

Si rimanda alla documentazione fotografica (**allegato n. 8**) e al rilievo dello stato di fatto (**allegato n. 7**).

Prospetto delle superfici utili dei singoli ambienti:

SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
CAMERA	13,05 mq	hm= mt 3,20	SECONDO	NORD-OVEST
CAMERA	17,85 mq	hm= mt 3,15	SECONDO	NORD-EST
W.C.	1,94 mq	mt 2,60	SECONDO	NORD-EST
CUCINA	17,00 mq	mt 2,94	PRIMO	NORD-EST
VANO SCALA	8,60 mq	-	T-1-2	NORD-EST
CANTINA	22,65 mq	mt 2,62	TERRA	NORD-EST
TOTALE	58,44 mq RESIDENZIALE + 22,65 mq NON RESIDENZIALE			



Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, lo scrivente utilizza i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

Criteri utili per la misurazione degli immobili

I criteri per il computo delle superfici commerciali adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria sono quelli sotto esposti.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

La superficie vendibile che risulta dai suddetti principi è data dal 100% di quella dei vani principali e accessori diretti fino al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, con i limiti indicati; alla quale si sommano le eventuali superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso specifico, il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella:



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
ABITAZIONE (compreso vano scala)	49,42 mq	1,00	49,42 mq	SECONDO	mt 3,20 media	SCADENTE
ABITAZIONE	22,00 mq	1,00	22,00 mq	PRIMO	mt 2,94	SCADENTE
CANTINA	28,26 mq	0,35	9,89 mq	TERRA	mt 2,62	SCADENTE
TOTALE			81,31 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm

+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

Quesito n.8)

verifici, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso alla stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

La porzione immobiliare è accessibile liberamente; direttamente dalla via pubblica.

Quesito n.9)

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

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali e descrizione; la toponomastica riportata nella visura catastale è rimasta quella dei tempi passati, prima dell'assegnazione dei nomi delle vie da parte del Comune; ciò non impedisce la univoca individuazione del bene.

Quesito n.10)

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

Come viene spiegato al punto 12, la planimetria catastale andrebbe ripresentata per esatta rappresentazione e sanare gli errori grafici, con costi stimati di € 500,00.



Quesito n.11)

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

Secondo il nuovo Piano Regolatore del Comune di Bevagna, adottato con delibera del Consiglio Comunale nel 2021, la porzione immobiliare in oggetto ricade in zona A, centro storico della frazione Cantalupo; sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Quesito n.12)

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;

In data 15/07/2024 è stata inoltrata via pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Bevagna alla ricerca di procedimenti edilizi che hanno riguardato l'immobile in oggetto (**allegato n.6**).

L'accesso avveniva il 20/08/2024; dalle ricerche eseguite in archivio veniva rilevata unicamente una pratica con richiesta del vecchio proprietario datata 1999, per eseguire un cambio di destinazione senza opere del locale al piano terra.

Richiesta la quale, non essendole stato dato seguito, è da considerarsi come inesistente.

L'immobile risulta perciò di costruzione antecedente all'01/09/1967, senza interventi edilizi successivi.

La planimetria di riferimento da confrontare con lo stato di fatto, per la verifica della conformità edilizia, è quella catastale depositata nel 1961; dal raffronto emerge l'assenza delle finestre nel vano scala che però, al sottoscritto per esperienza, appaiono più che altro errori grafici abbastanza frequenti nelle rappresentazioni catastali di una volta, piuttosto che abusi edilizi eseguiti sulla facciata della via principale. Mentre i due w.c., ai piani terra e secondo, sono delle vere e proprie difformità.

Stante la condizione attuale dell'immobile, inabitabile se non a fronte di una ristrutturazione importante, appare non conveniente procedere con la sanatoria dei due servizi igienici; piuttosto provvedere alla loro rimozione e ripristino dei luoghi.

Sarà l'eventuale progetto di ristrutturazione futura a prevederne di nuovi, ove ritenuto opportuno.

Nell'accesso in Comune si è verificata, per l'immobile in oggetto, la presenza di una ordinanza di inagibilità totale, la n. 8 del 12/02/2014, emanata dal Comune di Bevagna per condizioni igienico-sanitarie non adeguate.

Risulta anche una scheda "Fast" di rilevamento danni in conseguenza del terremoto del 2016 nel Centro Italia, che fa però riferimento alla predetta ordinanza di inagibilità preesistente il sisma e che non ha determinato successive procedure per accedere a finanziamenti per il ripristino.



Quesito n.13)

accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

ove il bene sia occupato 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;

Al momento del sopralluogo era presente l'esecutato, il quale risiede altrove; l'immobile non è occupato da alcuno.

Quesito n.14)

allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Viene allegato il Certificato di Stato Libero dell'esecutato, ottenuto tramite pec dal Comune di Bevagna in data 22/08/2024 (allegato n.11).

Quesito n.15)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non essendo l'esecutato coniugato, non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n.16)

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

Quando l'unità immobiliare era abitata erano esistenti gli impianti elettrico ed idrico; attualmente, date le condizioni dell'immobile, non sono funzionanti e neanche utilizzabili in futuro.

Quesito n.17)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

Trattandosi il bene pignorato di un'unica abitazione non risulta possibile formare più di un lotto; ci si occuperà quindi di un LOTTO UNICO.



Quesito n.18)

determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa.

Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto il bene oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato la banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 10**) che riporta, per le abitazioni di tipo economico delle frazioni del Comune di Bevagna, un valore a mq compreso tra € 490,00 e € 650,00.

Considerando la tipologia di immobile, un'abitazione su tre piani e quindi piuttosto scomoda, lo stato in cui si trova, per cui necessita di essere ristrutturata pesantemente, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato, il suddetto valore medio ridotto al 50%: € 285,00/mq.



STIMA (lotto unico)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	81,31 mq	€ 285,00	€ 23.173,35

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 23.173,35
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (15%)	- € 3.476,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 500,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 364,00
Valore finale	€ 18.833,35

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 19.000,00 (euro Diciannovemila/00)**

Quesito n.19)

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

Quesito n.20)

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

L'immobile è pignorato per i diritti di piena proprietà.

Quesito n.21)

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Non si verifica questa casistica.



1. Conclusioni.

Il risultato della stima effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

€ 19.000,00 (EURO Diciannovemila/00).

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e 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.

Spoletto, lì 30 settembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella

