

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 144/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni 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. 9
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. 15
9. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento	Pag. 15
10. Situazione catastale	Pag. 15
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 16
12. Conformità della costruzione	Pag. 16
13. Stato di possesso del bene	Pag. 17
14. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 17
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 17
16. Caratteristiche impianti	Pag. 17
17. Formazione di lotti (eventuale)	Pag. 18
18. Stima dell'immobile	Pag. 18
19. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale)	Pag. 19
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 20
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 20
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 21
Elenco allegati	Pag. 22
Fascicolo di vendita	Pag. 23



1. Nomina dell'esperto e quesiti.

Con provvedimento del 13/03/2024 (**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 10/04/2024, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 02/04/2024; 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 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;
- 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'accatastamento 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) allegghi, 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 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;
- 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 10/04/2024.



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.; analoga operazione veniva eseguita, allo stesso tempo, anche dall'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, nominato Custode Giudiziario, il quale ne comunicava le risultanze in data 05/04/2024.

In data 17/04/2024, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, 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 _____ con accesso agli immobili oggetto di stima.

Alla parte procedente, _____ tale comunicazione è stata inviata via P.E.C., nella stessa data _____.

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 planimetrie (**allegato n.3**).

Come stabilito, il _____ è avvenuto l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione è stata effettuata una ricognizione del fabbricato, sono state effettuate le misurazioni, una accurata documentazione fotografica (**allegato n.7**) 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 07/05/2024 si è fatta richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia della copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato (**allegato n.5**).

Il 16/05/2024 si inoltrava via pec richiesta di accesso agli atti al Comune di Todi per visionare i titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto; accesso poi eseguito il 27/05/2024 (**allegato n.6**).

Sono stati quindi richiesti, sempre via pec, ai Comuni di Todi e Spoleto i certificati dello stato civile dell'esecutato (**allegato n.10**).

Il giorno 06/08/2024 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, per eseguire ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento (**allegato n.8**).

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 precedente 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 dal

_____, 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 03/04/2024, per via telematica si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n. 3**).

Nell'accesso agli atti al Comune di Todi, sono state reperite le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato:

Dall'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia è stata prelevata la copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio

registrato all'Ufficio delle Entrate di Perugia il 09 luglio 2012 al n _____

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, Avv. Francesco Simoni, che si riassume:

- All'esecutato _____ piena proprietà, in comunione legale dei beni con _____

Particella 952 Sub. 18, piano S1-1, Categoria A/2, classe 4, vani 4,5 , rendita catastale € 418,33 e

Particella 952 Sub. 9, piano S1, Categoria C/6, classe 4, mq 26, rendita catastale € 40,28 , sono

pervenuti per atto di compravendita del 28/06/2012 r _____

formalità, dalla _____

società _____



- Alla società [redacted] l'area sulla quale è stato edificato, a propria cura, il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, era pervenuta per atto di compravendita del [redacted] Notaio [redacted] formalità, dalla società [redacted]
- Alla società [redacted] detta area era pervenuta per atto di compravendita del [redacted] 01/10/2007 [redacted] formalità, dalla società [redacted]
- Alla società [redacted] tale area era pervenuta, anteriormente al ventennio, per atto di compravendita [redacted] di formalità.

Formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. [redacted] .POTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO dei [redacted]**

Arrivi di Todi (PG), a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Codice fiscale 00884060526.

A seguito di atto di erogazione e quietanza con contestuale frazionamento in quote a rogito dello stesso notaio [redacted] annotato a margine della citata iscrizione ipotecaria in data [redacted] formalità, alle porzioni immobiliari in oggetto è stata attribuita la quota di mutuo n.9, capitale € 184.000,00 – ipoteca € 368.000,00

- **TRASCRIZIONE [redacted] favore [redacted]**

Grava sugli immobili in Todi Foglio 45 Particella 952 sub 9 e 18 , per la quota in piena proprietà in comunione legale dei beni.

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.

L'esito è stato negativo, come documentato dall'ispezione ipotecaria (**allegato n. 8**).

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** altre 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, il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è un condominio di fatto, non costituito; non è stato nominato un amministratore e le parti comuni sono in auto-gestione tra i condomini.

E' stato riferito che non ci sono spese da approntare, né arretrate.

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:

-

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni pignorati:

Spese per la cancellazione: tassa ipotecaria € 35.00

-

avante sui beni pignorati

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 **€ 329,00**.

Quesito n.7)

descrive, 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);

Come da descrizione nell'atto di pignoramento

fabbricati del Comune di Todi al foglio 45 particella 952 sub 18, categoria A/2 e particella 952 sub 9 categoria C/6.



Nel sopralluogo effettuato e dai dati catastali prelevati, si è in effetti rilevato che i beni oggetto di stima sono due unità immobiliari, un appartamento con garage, ubicate in una palazzina plurifamiliare di tre piani, avente la rampa di accesso all'interrato in comune con altra palazzina gemella, adiacente.

Il tutto è ubicato nel Comune di Todi, alla Frazione Pian di Porto Vocabolo San Rocco Basso.

PROPRIETA'

Al catasto dei fabbricati del Comune di Todi:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
45	952	18	Vocabolo San Rocco Piano S1-1	-	A/2	4	4,5 vani	€ 418,33
45	952	9	Vocabolo San Rocco Piano S1	-	C/6	4	26 mq	€ 40,28

con annesse parti comuni (Beni Comuni Non Censibili): 949 (vialetto ingresso esterno); 952 sub 1 (corsia interna garages); 952 sub 2 (locale tecnico al piano sottostrada, vano scala e vano ascensore); 952 sub 3 (locale tecnico al piano sottotetto); 954 (rampa esterna garages).

Confini: il lotto del fabbricato confina per tre lati con la via pubblica e nel restante lato con la rampa in comune con l'altra palazzina, particella n. 944; salvo altri.

Il terreno all'interno del lotto è suddiviso in quattro parti, ciascuna in proprietà esclusiva agli appartamenti al piano terra.

Esposizione: il fabbricato si espone verso ovest, in direzione della frazione Pian di Porto.

Accesso: all'immobile si accede con ingresso pedonale nel lato frontale e con ingresso carrabile dalla parte opposta; entrambi direttamente dalla strada pubblica.



Vista da Google Maps

vista ubicazione



vista del fabbricato



L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è ubicato all'inizio della collina, in una zona residenziale ove, tramite una lottizzazione, sono state edificati numerosi edifici plurifamiliari; ci si trova realmente a ridosso della Frazione Pian di Porto che è piuttosto ben servita e dalla quale anche il centro di Todi è raggiungibile velocemente.

Proprio all'altezza di Pian di Porto c'è lo svincolo d'ingresso e di uscita della superstrada SS. 3 bis che collega con Perugia e Terni.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato ove sono ubicati i garages, le cantine ed un locale tecnico dove sono collocati dei serbatoi dell'acqua e due fuori terra ove sono ricavati quattro appartamenti per ciascun piano; vi è una scala interna di collegamento ed un vano predisposto per l'ascensore che però non è stato installato.

E' stato costruito dal 2007 al 2012, con struttura portante in cemento armato, tamponata con muratura; lo sporto di gronda è pure in cemento armato, mentre il tetto è a padiglione con tegole portoghesi.

Nel sottotetto è ricavato un altro locale tecnico con serbatoio di accumulo per l'acqua calda sanitaria condominiale, derivante da pannelli solari termici.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con zoccolo a terra in mattoni a faccia vista; gli infissi di finestre sono in legno con persiane in alluminio.

Il lotto è recintato con muro in cemento armato e ringhiera in ferro.

Abitazione: sita al piano primo, vi si accede tramite scala interna ed è composta da un vano soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo coperto, due camere da letto e due bagni.

L'altezza interna è mt. 2,70; i pavimenti sono in piastrelle in monocottura tranne che nelle camere ove c'è il parquet; gli infissi di finestre sono in legno con doppi vetri e persiane in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino blindato.

Entrambi i bagni sono completi, uno con vasca, l'altro con cabina doccia.

Cantina: : piccolo locale al piano sottostrada, di dimensioni mt. 1,63 x 3,75; pareti intonacate al grezzo e pavimentazione in piastrelle; è presente una presa d'acqua.

Garage: locale sito al piano sottostrada, di forma trapezoidale, avente superficie utile di mq 26 circa; vi è pavimentazione in massetto di cemento e pareti al grezzo; la porta d'ingresso è del tipo basculante in ferro.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (**allegato n. 7**); non si è proceduto a redigere planimetrie dello stato attuale, in quanto esattamente corrispondenti alle planimetrie catastali.



Calcolo delle superfici utili dei singoli ambienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO - PRANZO (mt. 1,50 x 5,75) + (3,00 x 7,50) + (mt. 5,25 x 0,50)	33,75 mq	mt 2,70	PRIMO	-
CAMERA (mt. 4,60 x 3,52)	16,20 mq	mt 2,70	PRIMO	OVEST
BAGNO (mt. 1,67 x 3,25)	5,43 mq	mt 2,70	PRIMO	OVEST
DISIMPEGNO (mt. 1,25 x 1,67)	2,08 mq	mt 2,70	PRIMO	-
DISIMPEGNO (mt. 1,67 x 1,10)	1,84 mq	mt 2,70	PRIMO	-
CAMERA (mt. 3,25 x 4,35)	14,14 mq	mt 2,70	PRIMO	NORD
BAGNO (mt. 1,67 x 3,10)	5,18 mq	mt 2,70	PRIMO	NORD
TERRAZZO COPERTO (mt. 4,17 x 2,29)	11,77 mq	mt 2,70	PRIMO	NORD
CANTINA (mt. 3,75 x 1,63)	6,11 mq	mt 2,70	SOTTOSTRADA	-
GARAGE (mt. 7,14 + 3,20)/2 x 4,79 + (mt. 3,20 x 0,90)/2	26,20 mq	mt 2,70	SOTTOSTRADA	-
TOTALE	78,62 mq RESIDENZIALE + 11,77 mq TERRAZZO COPERTO + 32,31 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 dei beni è espresso nella seguente tabella:



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
ABITAZIONE (mt. 10,20 x 5,65) + (mt. 7,95 x 3,00) + (6.05 x 1.35)	89,65 mq	1,00	89,65 mq	PRIMO	mt 2,70	BUONO
TERRAZZO COPERTO	11,77 mq	0,35	4,12 mq	PRIMO	mt 2,70	BUONO
CANTINA	6,11 mq	0,20	1,22 mq	SOTTO STRADA	mt 2,70	BUONO
GARAGE	26,20 mq	0,50	13,10 mq	SOTTO STRADA	mt 2,70	BUONO
TOTALE			108,09 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)

verifichi, 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;

L'immobile, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è accessibile liberamente.

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:

- 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;

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali e descrizione.

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;



Le planimetrie catastali esistenti sono conformi allo stato di fatto.

Quesito n.11)

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

Il fabbricato è stato costruito in una zona per la quale il piano regolatore del Comune di Todi ha previsto la realizzazione di una lottizzazione convenzionata.

Il fabbricato è stato costruito in una zona per la quale il piano regolatore del Comune di Todi ha previsto la realizzazione di una lottizzazione convenzionata, approvata con convenzione stipulata, nel 2002, e successivamente realizzata con la costruzione di più fabbricati, fra i quali quello in oggetto.

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 27/05/2024 presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Todi è avvenuto l'accesso agli atti per visionare la documentazione tecnica riguardante l'immobile.

Si tratta di un fabbricato residenziale plurifamiliare costruito a seguito di rilascio di Permesso di Costruire, successivamente volturato a nome della società

Prima della fine dei lavori è stata presentata Variante in corso d'opera con S.C.I.A. Prot.

La costruzione è conforme alle autorizzazioni rilasciate.

Non c'è il Certificato di agibilità, nonostante la ditta proprietaria lo abbia richiesto con domanda ed allegata documentazione tecnica, protocollata al n.

Agli atti risulta comunicazione del Comune di Todi, di sospensione dell'istruttoria della pratica di agibilità, richiamando la ditta proprietaria ad adempiere a quanto stabilito nella convenzione stipulata nel 2002.

A riguardo, nell'avvenuto accesso agli atti, il sottoscritto ha chiesto informazioni al tecnico comunale, il quale riferiva che le motivazioni della sospensione del 2012 riguardavano la presa in carico da parte del Comune di Todi delle opere di urbanizzazione e che tale blocco era ormai superato.

Persiste invece, sempre in base a quanto riferito, un'irregolarità nel D.U.R.C. di congruità della manodopera della ditta esecutrice i lavori.

Per ottenere l'agibilità dell'edificio, andrebbe ripresentata nuova domanda, poiché la precedente è ormai scaduta, e risolvere la suindicata problematica.



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 erano presenti .

che l'immobile è occupato soltanto da loro, anche se il figlio non vi ha stabilito la residenza.

Quesito n.14)

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;

Vengono allegati i seguenti certificati ottenuti dai Comuni di Todi e Spoleto: 1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei proprietari dell'immobile, dal quale risulta che con sentenza del Tribunale di Spoleto passata in giudicato, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del loro matrimonio; 2) certificato di stato libero attuale d' ; 3) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di dal quale risulta essersi risposato in regime di separazione dei beni (**allegato n.10**).

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);

L'immobile è risultato occupato dall'esecutato stesso.

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;

Sono esistenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico che, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo.

IMPIANTO TERMICO: autonomo, a caldaia posta nel terrazzo coperto, alimentata a gas-metano e con elementi radianti in alluminio presenti in tutti gli ambienti.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: in base alle informazioni fornite dal proprietario, esiste un unico contatore condominiale ed un sistema interno per il conteggio dei consumi, ai fini della ripartizione delle spese idriche tra le varie unità immobiliari.



Sempre a livello condominiale, c'è la possibilità di usufruire dell'acqua calda del vano tecnico sottotetto ottenuta dai pannelli solari; attualmente, il signor Vescarelli non ne usufruisce, utilizzando un boiler elettrico nel suo appartamento.

Ciò premesso, l'impianto idrico sanitario è normalmente funzionante.

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia, con i punti luce/comando/prese di ordinaria installazione.

I certificati di conformità degli impianti sono stati depositati in Comune, allegati alla richiesta del 2012 del certificato di agibilità dell'immobile, come riscontrato nell'accesso agli atti eseguito.

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 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;

Trattandosi il bene pignorato di un unico appartamento con relative pertinenze, 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 simili a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia (**allegato n. 9**) che riporta, per le abitazioni in periferia, un valore a mq compreso tra € 1.200,00 e € 2.000,00 per il nuovo e tra € 800,00 e € 1.200,00 per il ristrutturato.

Considerando che trattasi di unità immobiliari ubicate in un fabbricato di recente costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il buono stato di manutenzione, il tipo di finiture presenti, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato € 1.150,00/mq.

STIMA (lotto unico)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	108,09 mq	€ 1.150,00	€ 124.303,50

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguamenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 124.303,50
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%)	- € 18.645,52
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 329,00
Valore finale	€ 105.328,98

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 105.300,00 (euro Centocinquemilatrecento/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.



4. 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:

€ 105.300,00 (EURO Centocinquemilatrecento/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 26 agosto 2024

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC;
- 3) documentazione catastale: visura attuale e storica, planimetrie, estratto di mappa (vax);
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia del titolo di provenienza;
- 6) documentazione pratiche edilizie prelevate con accesso agli atti;
- 7) documentazione fotografica;
- 8) ispezione ipotecaria;
- 9) quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Perugia per beni simili a quelli del lotto;
- 10) certificati dello stato civile dell'esecutato.



RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 144/2023

LOTTO DI VENDITA

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Abitazione con cantina e garage, sita in Todi, Frazione Pian di Porto, Vocabolo San Rocco Basso n. 181/15.

Porzioni di uno stabile condominiale residenziale disposto su due piani fuori terra più un interrato, ultimato nel 2012.

Gli impianti sono autonomi.

Abitazione: sita al piano primo, composta da ingresso-soggiorno-cucina con terrazzo coperto, disimpegno, due bagni e due camere.

Altezza interna m. 2.70. Superficie calpestabile mq 78,62, oltre a mq 11,77 di terrazzo.

Piccola cantina al piano sottostrada di mq 6 circa.

Garage: locale al piano interrato, altezza interna m. 2,70 , superficie calpestabile mq 26,20.

Superficie Convenzionale Vendibile mq 108,09.

Estremi catastali: Comune di Todi

Catasto Fabbricati Foglio 45:

- particella 952 sub. 18: cat. A/2, classe 4°, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq 98, totale escluse le aree scoperte mq 95, Rendita € 418,33;

- particella 952 sub. 9: cat. C/6, classe 4°, consistenza mq 26, Superficie catastale totale mq 29, Rendita € 40,28;

Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 105.300,00 (euro centocinquemilatrecento/00)



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

..... annotazione a margine per
frazionamento quota.
Pignoramento immobiliare trascritto

Titoli abilitativi legittimanti l'immobile:

- Permesso di Costruire successivamente volturato
- Variante in corso d'opera
Certificato di agibilità non rilasciato.

Altre informazioni utili:

L'immobile è occupato dall'esecutato.
Spoleto, li 26 agosto 2024

L'esperto
Geom. Sandro Giontella

