

Perugia, 26 giugno 2024

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 40/2023 R.G. Es.

UDIENZA: 26/09/2024

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Alberto Cappellini

PROMOSSA DA:

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.,

CONTRO:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

RELAZIONE DI STIMA

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto del 11/05/2023 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Alberto Cappellini nominava il soprascritto C.T.U., il quale, in data 23 maggio 2023 ha depositato per via telematica giuramento e accettazione dell'incarico assegnatogli:

"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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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 insistano 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 via pubblica;

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 identificati 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:

a) 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;

b) 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.

In data 17.05.2024 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo alla presenza del sig. [REDACTED] marito dell'esecutata, e dell'incaricata dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 1 – Verbale di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

▪ Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificazione



catastale, confini, conformità con i dati contenuti nel pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento consiste nei diritti di piena proprietà per l'intero di un'unità immobiliare ad uso residenziale, elevata su due piani fuori terra, contigua a fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Nocera Umbra, Loc. Costa. (Allegato n. 2 – estratto di mappa), oltre a corte pertinenziale esclusiva, di superficie complessiva (tra coperto e scoperto) pari a m² 100.

Risultanze catastali

Il compendio immobiliare è così censito al C.F. del Comune di Nocera Umbra:

Foglio 37 – p.lla 31 sub 4 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Indirizzo Vocabolo Costa – Piano T-1 – Superficie totale 94 m² – Superficie totale escluse aree scoperte 94 m² – Rendita € 150,81

La corte pertinenziale e l'area su cui ricade il fabbricato sono così censite al C.T. del Comune di Nocera Umbra:

Foglio 37 – p.lla 31 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 100 m²
(Allegato n. 3 – visure catastali).

Il compendio immobiliare confina con la part. n. 654 catastalmente intestata a [REDACTED], part. n. 655 catastalmente intestata a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], part. n. 32 catastalmente intestata a [REDACTED] e [REDACTED], strada pubblica, salvo altri.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

▪ **Titolo di proprietà e occupazione del bene**

Il compendio immobiliare in oggetto è di proprietà della sig.ra [REDACTED]



_____ nata a _____, il _____ (_____), per

la piena proprietà.

I beni sono pervenuti alla sig.ra _____ a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Enzo Sergiacomi del 28.08.1992, rep. n. 100235, racc. n. 18121, registrato a Gualdo Tadino il 14.09.1992 al n. 759 e trascritto a Perugia il 21.09.1992 al n. 15067 di formalità (Allegato n. 4).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità della sig.ra _____

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, la sig.ra _____ non risulta quale dante causa in contratti di affitto e/o comodato relativamente all'immobile in oggetto (Allegato n. 5).

▪ Stato civile

Secondo quanto riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall' Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli il _____, la sig.ra _____ risulta avere contratto matrimonio con il sig. _____ il _____ a _____ (atto n. _____ p. I s. sez. _____ anno _____); con atto del 10.12.1995 a rogito Notaio Carlo Tafuri, trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Napoli – San Giovanni (atto n. _____ P. _____ serie _____ anno _____), gli sposi suddetti hanno scelto il regime della separazione dei beni (Allegato n. 6).

▪ Esistenza di usi civici

Dalle indagini effettuate anche presso i competenti uffici del Comune di Nocera Umbra, è emerso che il terreno su cui insiste in fabbricato in oggetto non è gravato da uso civico.



▪ **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Come emerso dalla relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Francesco Cesarini in data 15.03.2023, non si rilevano iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

▪ **Formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati e che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, il bene oggetto di pignoramento risulta gravato da:

- iscrizione R.P. n. 10516 del 27.11.2007: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Tafuri Carlo del 19.11.2007, rep. n. 301410/78299, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, C.F. 09464450155, contro [REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione di beni; capitale € 60.000,00, totale € 90.000,00, durata 11 anni; gravante sulla piena proprietà dell'immobile in stima.

- Trascrizione R.P. n. 3444 del 03.03.2014: atto esecutivo cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.01.2014, rep. n. 7/2014 emesso dal Tribunale di Spoleto, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED] titolare della piena proprietà; gravante, tra l'altro, la piena proprietà dell'immobile in stima.

- Trascrizione R.P. n. 4593 del 08.03.2023: atto esecutivo cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.02.2023, rep. n. 2161 emesso da Corte di Appello di Perugia – Unep di Perugia, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]



██████████, nata a ██████████) il ██████████ titolare della piena proprietà; gravante la piena proprietà dell'immobile in stima.

Vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio

Il bene oggetto di pignoramento non è costituito in condominio.

▪ **Proprietà nel ventennio**

Dalla consultazione della certificazione notarile in atti, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

I beni sono pervenuti alla sig.ra ██████████ a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Enzo Sergiacomi del 28.08.1992, rep. n. 100235, racc. n. 18121, registrato a Gualdo Tadino il 14.09.1992 al n. 759 e trascritto a Perugia il 21.09.1992 al n. 15067 di formalità.

▪ **Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:**

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra, per l'immobile, edificato in data anteriore al 01.09.1967, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 204/1995 del 22.02.1996 per "ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di un fabbricato in abitazione" (Allegato n. 7);

- Concessione edilizia n. 302/2000 del 09.05.2003 per "lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione danneggiato dal sisma, PIR Costa Salmata, Agg. A, UMI 17, sito in località Costa Salmata ed identificato al catasto Fg. 37, Part.IIe n. 432-32-31-37" (Allegato n. 8);

- Permesso di costruire n. 180/2004 del 08.07.2005 per "interventi di



variante alla concessione edilizia n. 302/00 ” (Allegato n. 9);

Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde all'ultimo progetto approvato ad eccezione della scala di collegamento tra due piani e del bagno al piano terra che sono stati realizzati difformemente da quanto previsto nell'ultimo progetto; precisamente, l'accesso alla scala non si ha in corrispondenza del muro di separazione con il vano ad uso cucina-pranzo ma da quello a confine con il vano ad uso soggiorno e conseguentemente il bagno è stato realizzato specularmente a quanto previsto.

Tale difformità dovrà essere regolarizzata sia dal punto di vista urbanistico, richiedendo opportuno titolo abilitativo in sanatoria, sia dal punto di vista strutturale, procedendo alla valutazione della sicurezza (VdS) del fabbricato ai sensi delle NTC 2018, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 “Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni”, e successive D.G.R. n. 596/2020 e 990/2021.

Inoltre, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi, in quanto non sono state aggiornate, sarà pertanto procedere alla presentazione di nuove planimetrie in conformità allo stato dei luoghi ed a quanto assentito anche a seguito della regolarizzazione urbanistica e strutturale.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare le difformità sopra riportate.

Di tali costi si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo.

▪ **Formazione dei lotti**



Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

diritti di piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso residenziale, contiguo su due lati ad immobile di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Nocera Umbra, Località Costa, rappresentato da una abitazione elevata su due piani fuori terra oltre a piccola corte pertinenziale esclusiva, di superficie complessiva (tra coperto e scoperto) pari a m² 100.

▪ **Descrizione analitica dei beni**

Il lotto è costituito da diritti di piena proprietà per l'intero di una abitazione distribuita su due livelli collegati internamente tramite scala in muratura, ubicata in Comune di Nocera Umbra, Località Costa e corte pertinenziale esclusiva, di superficie complessiva (tra coperto e scoperto) pari a m² 100, il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra:

Foglio 37 – p.lla 31 sub 4 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Indirizzo Vocabolo Costa – Piano T-1 – Superficie totale 94 m² – Superficie totale escluse aree scoperte 94 m² – Rendita € 150,81

La corte pertinenziale e l'area su cui ricade il fabbricato sono così censite al C.T. del Comune di Nocera Umbra:

Foglio 37 – p.lla 31 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 100 m²

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato all'interno del nucleo abitativo ricadente in località Costa, nel Comune di Nocera Umbra; trattasi di un villaggio rurale in cui si trovano fabbricati residenziali ed agricoli, posto a circa 6 km dalla cittadina di Nocera Umbra e a circa 10 km da Gualdo Tadino; lo stesso è raggiungibile tramite la viabilità pubblica percorrendo Via Fano o



Via Flaminia Sud, rispettivamente da sud e da nord, per poi immettersi nella strada che conduce alla località Costa.

Il lotto in oggetto ha accesso direttamente dalla pubblica via, che confina con la piccola corte pertinenziale antistante l'unità immobiliare in oggetto. Allo stato attuale la corte è priva di recinzione e la stessa è delimitata nell'angolo nord-est da un muro di contenimento in cemento armato. L'edificio è costruito con struttura portante in pietra e tetto a falde inclinate con struttura in legno e copertura in coppi. Lo stesso è stato oggetto di intervento di consolidamento e ristrutturazione a seguito degli eventi sismici del 1997.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno e scala di collegamento con il piano superiore; il piano primo è suddiviso in disimpegno, tre camere e bagno. La superficie commerciale complessiva è pari a m² 130 circa.

Quanto alle finiture, le finestre sono in legno, provviste di vetri termici e scuri sempre in legno; la porta-finestra al piano terra, che rappresenta l'ingresso all'unità immobiliare, è provvista di inferriata di sicurezza in metallo. I pavimenti sono in cotto e/o in gres porcellanato, le pareti sono in parte in pietra faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate; i bagni, normalmente accessoriati, presentano pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento tramite caldaia murale allo stato attuale alimentata tramite bombole. Non sono ancora stati predisposti i contatori della luce e del gas. (Allegato n. 10 - planimetria catastale).

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni



effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In considerazione di quanto sopra espresso, si ha una superficie commerciale pari a mq 130 circa.

Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia



del Territorio.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello



stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, delle differenze tra libero mercato e vendite coattive e dell'assenza di garanzia per vizi.

Il valore della corte pertinenziale è compreso nella valutazione del fabbricato.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto inoltre delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale dell'immobile; tali costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

Fabbricato di civile abitazione

mq 130,00 x €/mq 350,00 = € 45.500,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore pari ad € **45.500,00** (Euro Quarantacinquemilacinquecento/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 17 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 10 ALLEGATI
- 30 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 26 giugno 2024

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



Risposta ai chiarimenti

Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2023 – Tribunale di Spoleto

BNL S.p.A. [REDACTED]

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

in riscontro alla richiesta di chiarimenti formulata dal professionista delegato alla vendita, Avv.

Elena Galli, il sottoscritto espone quanto segue.

1. In merito alla identificazione catastale e alla corte

In perizia è stata riportata anche l'identificazione catastale della corte al Catasto Terreni (Foglio 37, particella 31, qualità "ente urbano", superficie 100 mq), pur non essendo tale identificativo indicato nell'atto di pignoramento, al solo fine di individuare correttamente l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

Il compendio immobiliare risulta costituito unicamente dall'unità censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 31, subalterno 4, non essendo presenti ulteriori subalterni.

La particella censita al Catasto Terreni con qualità "ente urbano" è strettamente e funzionalmente collegata all'identificativo dell'immobile al Catasto Fabbricati, dal quale dipende, e non costituisce un'unità immobiliare autonoma né si configura come un bene distinto ai fini del compendio pignorato.

2. In merito alla conformità urbanistico-edilizia e alla regolarizzazione delle difformità

Come già indicato nella relazione di stima, a seguito di sopralluogo lo stato attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme all'ultimo progetto assentito, ad eccezione di limitate difformità interne, consistenti in una diversa collocazione dell'accesso alla scala di collegamento tra i piani e nella conseguente diversa disposizione del bagno al piano terra.

Tali difformità:

- non comportano aumento di volumetria o superficie;
- non determinano mutamenti di destinazione d'uso;
- non incidono sulla sagoma del fabbricato.

Alla luce delle caratteristiche delle opere realizzate e della normativa vigente, le difformità possono essere considerate regolarizzabili, ferma restando la necessità di presentazione di idoneo titolo abilitativo e degli ulteriori adempimenti indicati in perizia, nonché l'aggiornamento catastale successivo.

Con osservanza.

Perugia, 14.01.2026

L'Esperto stimatore
Dott. Riccardo Trabalza

