

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 194/2018

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S. p. A.
(Creditore Procedente)

contro

OKISSIS
(Debitori/Esecutati)

Intervenuti:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Tecnico incaricato: arch. Lorenza ZUCCARI

Procuratore Legale del creditore procedente:

Avv. Lucio GHIA con studio in Via delle Quattro Fontane, 10 - 00184 ROMA

PEC: lucioghia@ordineavvocatiroma.org

Curatore dell'credità giacente di

Avv. **OKISSIS**, con studio in **OKISSIS**

PEC: **OKISSIS**

DATA:

Spoletto, 27 Giugno 2019

INDICE

PREMESSA pag. 3

RISPOSTE AI QUESITI pag. 4

1. Verifica della completezza della documentazione	pag. 4
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza)	pag. 4
2.1 Planimetrie allegate ai titoli abilitativi	pag. 4
2.2 Planimetrie catastali	pag. 4
2.3 Titolo di provenienza	pag. 4
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 6
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 6
5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 6
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 6
7. Descrizione dei beni pignorati	pag. 7
7.1 Posizione	pag. 7
7.2 Descrizione	pag. 8
7.3 Giudizio generale	pag. 8
7.4 Individuazione Catastale	pag. 8
7.5 Determinazione Superficie Commerciale	pag. 8
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 8
9. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 8
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 9
11. Conformità urbanistica	pag. 9
12. Stato di possesso del bene	pag. 9
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 10
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 10
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 10
16. Formazione dei lotti	pag. 10
17. Valutazione dei lotti	pag. 11
17.1 Eventuale decurt. per diritto di abitazione	pag. 11
18. Pignoramento pro quota	pag. 12
19. Valore del diritto pignorato	pag. 12
20. Valore del solo terreno	pag. 12

ELENCO ALLEGATI pag. 12

Fascicolo 1 pag. 13

PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 7 dicembre 2018, la sottoscritta arch. Lorenza Zuccari, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Perugia al n. 864, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stata nominata Esperta per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di **R.G.E. 194/2018**, promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** (*creditore procedente*) contro i signori **OMISSIS** (*Debitori/Esecutati*).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono una **porzione di fabbricato destinata ad abitazione e la relativa corte esclusiva, siti nel Comune di Deruta (PG), loc. Casalina, censiti al Catasto Urbano al Foglio 37 particella 193 sub. 7 graffata alla part. 544 e al C.T. foglio 37 part. 544.**

In data 21 febbraio 2019, prestando il rituale giuramento, la sottoscritta si è impegnata a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 21/02/2019 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'inizio operazioni, fissato per il giorno 01/03/2019 alle ore 9,00 presso lo studio della scrivente (**all. 1** comunicazioni).

In data 01/03/2019, in assenza delle parti, si è dato inizio alle operazioni tecniche (**all. 2** verbali). Si precisa che la Sig.ra **OMISSIS** non ha mai ricevuto la comunicazione inviata via raccomandata a/r, in quanto risultava trasferita. Pertanto la scrivente ha effettuato delle ricerche presso gli uffici anagrafe di Deruta ed Assisi ed ha reperito il nuovo indirizzo di residenza dell'Esecutata, posto in Assisi.

Si precisa inoltre che il sig. **OMISSIS** ed è rappresentato nella procedura dal curatore della sua eredità giacente, avv. **OMISSIS**, nominato dal Tribunale di Spoleto.

Quindi si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Deruta, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e lo Studio Notarile Alberti di Perugia, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste. L'accesso ai luoghi è stato fissato per il 03/06/2019 alle ore 10,00 presso i beni immobili pignorati, con comunicazione del 17/05/2019 (**all. 1** comunicazioni).

In data 03/06/2019 la sottoscritta si è recata presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Deruta loc. Casalina, per l'accesso ai luoghi; con la scorta della documentazione acquisita e alla presenza di un delegato dell'avv. **OMISSIS**, è stato possibile eseguire il rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, e in particolare della Certificazione Notarile a firma del Notaio Maria LANDOLFO di Napoli, datata 11/12/2018 (ad integrazione della precedente relazione notarile a firma dello stesso Notaio e datata 26/11/2018), si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Deruta, presso l'Agenzia delle Entrate e lo studio notarile Alberti di Perugia.

2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (all. 4)

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi inerenti i beni pignorati:

- **Nulla Osta per Esecuzioni Edili pratica n. 7 del 15/02/1965** rilasciata a **OMISSIS** relativo alla costruzione di "Una casa di abitazione" in fraz. Casalina Via Tiberina.
La planimetria di progetto del piano terra (ove la porzione pignorata si trova) raffigura un grande ambiente di forma a "L" con destinazione "officina", accessibile direttamente dall'esterno tramite la corte o dal vano scala che conduce al piano superiore.
- **Autorizzazione di Abitabilità del 10/04/1968** rilasciata a **OMISSIS**
- **Concessione Edilizia n. 57/82 del 08/06/1985** rilasciata a **OMISSIS** per lavori di "ristrutturazione del piano terra di un fabbricato esistente e progetto di recinzione in fraz. Casalina".
La planimetria di progetto del piano terra raffigura una abitazione composta da disimpegno, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, due camere e un bagno. L'abitazione è accessibile dal vano scala tramite il disimpegno, o direttamente dal soggiorno tramite la corte.

2.2. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 5)

La planimetria catastale dell'immobile censito al C.F. al foglio 137 part. 193 sub. 7 graffata con la part. 544 è datata 29/06/2006 e raffigura una abitazione composta da disimpegno, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, pranzo, camera e un bagno. L'abitazione è accessibile dal vano scala tramite porta affacciata nel locale pranzo, o dal soggiorno passando per la corte esclusiva. La corte è uno spazio di sagoma trapezoidale posto a sud-ovest dell'abitazione. L'ultimo elaborato planimetrico in atti raffigura l'intero edificio, gli spazi comuni e gli spazi esterni, è datato 02/04/2008. Il vano scala (part. 193 sub. 9 del C.F.) e una porzione della corte (particelle 545 e 547 del C.T.) sono beni comuni non censibili.

2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 6)

I signori **OMISSIS** hanno acquisito la proprietà dei beni pignorati, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per compravendita nel 2007 (**punto 1, all. 6**) dai fratelli **OMISSIS** e dalla loro madre **OMISSIS** i quali l'avevano a loro volta acquisita per successione dal padre e marito sig. **OMISSIS**, deceduto nel 2000 (**punti 2 e 3**).

Il sig. Francesco PICCHIOTTI aveva acquisito il terreno, su cui poi è stato costruito l'edificio di cui il

bene fa parte, nel 1965 (punto 4).

Di seguito si riportano in sintesi i dati ricavati dagli atti sopra citati (all. 6).

1. Atto di Compravendita del 30/07/2007 rep. 11159/5151, trascritto a Perugia il 03/08/2007 al n. R.P. 15001 a rogito del Notaio Francesco ALBERTI di Perugia.

Contro: Maria GIOMMI (Deruta 08/08/1924, vedova), Donatella PICCHIOTTI (Deruta 02/10/1956, coniugata in regime di comunione, ma il bene è personale) e Nunzio PICCHIOTTI (Deruta 21/06/1954, celibe), ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero.

A favore: ~~MISSIS~~ () e ~~MISSIS~~ () ,
() coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà e congiuntamente per l'intero.

Immobili: in Comune di Deruta, fraz. Casalina, Via Corrotaldo n. 2: appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da pranzo, disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, bagno e una camera, con annessa piccola rata di corte pertinenziale esclusiva della superficie catastale di mq 380, con sovrastante piccolo manufatto ad uso pollaio (*). Confinante con parti comuni, residua proprietà venditrice, PORRICELLI. Il tutto censito come segue: al C.F. al foglio 37 part. 193 sub. 7 e 544 graffate tra loro, cat. A/3 cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 383,47. La rata di corte è altresì censita al C.T. al foglio 37 part. 544 (ex 193/b) superficie mq 380, ente urbano senza redditi. Sono ricompresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'unità (vano scala part. 193 sub. 9 e corte part. 547) (**). La parte venditrice garantisce la piena proprietà dei beni e la libertà da pesi, vincoli, oneri e pregiudizievoli di alcun genere, dichiara inoltre che la costruzione del fabbricato è iniziata prima del 01/09/1967. Le opere successive è stata rilasciata dal Comune di Deruta la C.E. n. 57/82. La parte venditrice garantisce la perfetta regolarità urbanistica dell'immobile.

(*) In occasione del sopralluogo presso i beni pignorati la scrivente non ha riscontrato l'esistenza del pollaio, il quale forse è stato rimosso o non era più visibile a causa della vegetazione infestante.

(**) Attualmente anche la particella 545 è classificata come bene comune non censibile, e difatti la stessa è di passaggio per accedere alla scala condominiale.

2. Denuncia di Successione del 29/06/2001 n. 74 vol. 991 trascritta a Perugia il 01/07/2006 al n. 13409 di R.P.

A favore: ~~MISSIS~~ (sopra generalizzata), ~~MISSIS~~ (s.g.) ~~MISSIS~~ (s.g.), ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero.

Contro: ~~MISSIS~~ (Deruta 04/08/1923, deceduto il 31/12/2000) per l'intero, devoluta per legge.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, immobile in Deruta loc. Casalina in Via Corrotaldo, censito al C.F. foglio 37 part. 193 sub. 4, abitazione, cat.A/3, 5 vani (poi soppressa generando la part. 193 sub. 7) .

3. Accettazione Tacita di Eredità del 30/07/2007 trascritta a Perugia il 06/12/2018 al n. R.P. 20692 a rogito del Notaio Francesco ALBERTI di Perugia.

A favore ~~MISSIS~~ (s.g.), ~~MISSIS~~ (s.g.) ~~MISSIS~~ (s.g.), ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero.

Contro ~~MISSIS~~ (s.g.) per l'intero

Oggetto: immobile in Deruta loc. Casalina in Via Corrotaldo, censito al C.F. foglio 37 part. 193 sub. 7 graffato con part. 544 (abitazione piano terra, cat.A/3, 5,5 vani) .

4. Atto di compravendita del 27/10/1965 trascritto a Perugia il 10/11/1965 al n. R.P. 7858 a rogito del Notaio Giancarlo ANTONIONI di Marsciano, rep. 9155/5884.

A favore: *MISSIS* (s.g.), e altri.

Contro: Fondazione per l'istruzione Agraria di Perugia con sede in Perugia.

Oggetto: terreno in Deruta loc. Casalina, censito al Catasto Rustico al Foglio 37 part. 58/c (*poi soppressa generando la part. 193, su cui è stato edificato il fabbricato*) di mq 760, R.D. Lire 47,50 e R.A. Lire 19,76.

Confinante con venditore su più lati.

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano in sintesi i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati (all. 7).

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 03/08/2007 Reg. Part. 19027 nascente da atto a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Francesco ALBERTI di Perugia rep. 11160/5152 del 30/07/2007.
Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00.

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma c.f. 09339391006, per l'intero.

Contro: *MISSIS*, ciascuno per la quota di ½.

Oggetto: immobili siti in Deruta fraz. Casalina, censiti al C.F. al foglio 37 part. 193 sub. 7 e 544 graffate (cat. A/3 vani 5,5) e al C.T. foglio 37 part. 544 (Ente Urbano).

2. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Perugia il 09/11/2018 R.P. 19027 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto rep. 1053 del 11/10/2018.

Contro: *MISSIS*, ciascuno per la quota di ½.

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma c.f. 09339391006, per l'intero.

Oggetto: immobili siti in Deruta fraz. Casalina, censiti al C.F. al foglio 37 part. 193 sub. 7 e 544 graffate (cat. A/3 vani 5,5) e al C.T. foglio 37 part. 544 (Ente Urbano).

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

In base a quanto dichiarato dall'Esecutata *MISSIS*, non vi è una struttura di amministrazione condominiale per l'edificio (il quale in effetti è composto da sole tre unità immobiliari e quindi non ne sussiste l'obbligo) e non vi sono spese condominiali pregresse e insolute. La signora ha inoltre dichiarato che non vi erano spese comuni da sostenere in quanto ciascuno provvedeva singolarmente alla illuminazione e pulizia delle scale. Si precisa infine che attualmente l'intero edificio non è abitato.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono stati riscontrati diritti demaniali o usi civici trascritti.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 03/08/2007 Reg. Part. 19027

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Perugia il 09/11/2018 R.P.

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale Spese per la cancellazione delle formalità: € 588,00

7. DESCRIZIONE DEL BENI PIGNORATI

cfr. **all. 4** Documentazione urbanistica, **all. 5** Planimetrie catastali, **all. 8** Documentazione fotografica

7.1 POSIZIONE: VIA CORRTALDO N. 2 – 06051 LOC. CASALINA, DERUTA (PG).

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di Deruta in fraz. Casalina, centro abitato che si trova a circa 4 km a sud-ovest dal centro di Deruta, raggiungibile tramite la SS3 bis che collega Terni a Perugia, dista 11 km da Marsciano e 25 km da Todi. La frazione conta oltre 400 abitanti, si sviluppa lungo l'arteria principale di Via Risorgimento, in zona pianeggiante e circondata dal verde, a quota 170 m.l.m. circa, è dotata di alcuni servizi (ufficio postale, farmacia, alimentari, chiesa parrocchiale e diversi esercizi commerciali).

In particolare gli immobili pignorati si trovano in Via Corrotaldo, una traversa di Via Risorgimento al margine nord della frazione, in prossimità della zona industriale.

7.2 DESCRIZIONE: trattasi di una porzione di fabbricato con destinazione residenziale, costituita da un appartamento al piano terra e della corte esclusiva. L'edificio è disposto su tre piani (terra, primo e secondo), è composto da altrettanti appartamenti ed è circondato su tutti i lati dalla corte, in parte comune in parte ad uso esclusivo. L'edificio è accessibile dalla corte comune tramite cancello pedonale e portoncino sulla scala condominiale. La corte comune è una striscia di area pavimentata e con aiole, separata dalla strada mediante muro in pietra con sovrastante recinzione in ferro, separata dalle porzioni esclusive con rete metallica. Tutto lo stabile è attualmente disabitato.

Corte esclusiva: consiste in un appezzamento pianeggiante, completamente recintato con rete metallica su paletti o con muretto in pietra e sovrastante recinzione in ferro, al suo interno si trovano alberi ad alto fusto e arbusti, il calpestio è in parte pavimentato con lastre di pietra ad opera incerta e in parte lasciato a prato. La corte è accessibile dall'abitazione o dall'esterno, tramite cancello carrabile, attraverso la corte comune (part. 547). Attualmente si trova in stato di abbandono ed il terreno è incolto e infestato dalla vegetazione. Presenta una superficie catastale di mq 380.

Abitazione: L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica quadrangolare con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, con zoccolatura in pietra a facciavista. I solai sono in laterocemento, la copertura è a due falde, i piani sono collegati da una scala condominiale a doppia rampa. Gli infissi delle finestre di tutto lo stabile sono in legno verniciato, con riquadrature "all'inglese" e vetro singolo, esternamente protetti da persiane in legno verniciato. Il manto di copertura è in tegole di laterizio, lo sporto di gronda in cemento, canali di gronda e discendenti in rame.

L'abitazione pignorata, posta al piano terra, è accessibile dalla scala condominiale tramite due porte (una delle quali attualmente non accessibile per l'apposizione di un armadio dall'interno) o dalla corte tramite una porta finestra sul soggiorno, ed è così composta: ingresso/disimpegno (mq 5,2), cucina (mq 7,3), ripostiglio sottoscala (mq 1,7), soggiorno (mq 20,1), camera (mq 16), bagno (mq 5,2) e camera (mq 13,2).

L'altezza interna degli ambienti è pari a circa m. 3,25 ad eccezione del ripostiglio sottoscala che presenta una altezza inferiore a m. 2,50 e quindi non si considera abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Deruta (art. 38).

Internamente l'abitazione è così rifinita: porte in legno tamburato con cornici riportate, portoncini in legno, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (in parte mosaico nel bagno, che appare più recentemente ristrutturato), pareti intonacate e tinteggiate.

La superficie calpestabile è pari a mq 67 (escluso il ripostiglio, non abitabile).

La superficie lorda è pari a mq 83 oltre al ripostiglio di mq 3 circa.

7.3 GIUDIZIO GENERALE: l'abitazione appare in cattivo stato di conservazione a causa del perdurante abbandono, ma presenta comunque alcuni lati positivi quali l'ampiezza e luminosità degli ambienti, la distribuzione razionale, la posizione tranquilla e il piacevole giardino.

7.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE: gli immobili, catastalmente intestati a **MISSIS** e

MISSIS per la quota di 1/2 ciascuno, sono censiti al Catasto del Comune di Deruta:

C.F. Foglio 37 p.lla 193 sub. 7 graffata con la part. 544, Categoria A/3, cl. 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 101 (mq 86 escluse le aree scoperte), Rendita € 383,47.

Indirizzo: Via Corrotaldo n. 2, piano T

C.T. Foglio 37 p.lla 544, Ente Urbano, Superficie mq 380

7.5 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE:

La *Superficie Commerciale Vendibile* dell'**abitazione** viene determinata seguendo i criteri del D.P.R. 138/2008 e delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate in merito alla valutazione delle superfici e alla loro omogeneizzazione, e vengono quindi calcolati:

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

Il **ripostiglio sottoscala** viene valutato come spazio accessorio comunicante, ma gli viene applicata una decurtazione del 50% in ragione dell'altezza ridotta.

La superficie della **corte** (part. 544) pari a complessivi mq 380, viene valutata come spazio esterno di pertinenza esclusiva dell'edificio, quindi pari al 10% della sua consistenza fino al concorrimto della superficie dell'abitazione, e pari al 2% della consistenza per la parte eccedente:

$$\text{mq } (86 \times 10\% + (380 - 86) \times 2\%) = \text{mq } 8,6 + 5,88 = \text{mq } 14,48 = \text{mq } 14$$

S.C.V. Abitazione e Corte: $\text{mq } (83 \times 100\% + 3 \times 50\% + 14) = \text{mq } 98,5 = \text{mq } 98$

8. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati riportata nell'atto di pignoramento è conforme con la descrizione attuale dei beni. Si precisa che l'indirizzo esatto è Fraz. Casalina Via Corrotaldo n. 2.

9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Occorre aggiornare la planimetria catastale al fine di inserire le altezze interne sia nei vani principali dell'abitazione che nel ripostiglio, e modificare la rappresentazione delle porte di ingresso all'abitazione della

scala condominiale (cfr par. 11) in seguito alla regolarizzazione urbanistica.

Nelle more della definizione della successione, sarà inoltre necessario effettuare la voltura dell'intestazione catastale del bene, attualmente intestato per $\frac{1}{2}$ al **MISSIS** indicando come beneficiario temporaneo dell'eredità il codice fiscale assegnato alla "curatela".

Si prevede un costo per i suddetti aggiornamenti di € 1.000,00.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il PRG Parte Operativa vigente, l'immobile ricade nello *Spazio Urbano* fra i *Tessuti e Ambiti Consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità bassa B1*. L'indice di fabbricabilità dell'area è di 1 mc/mq in caso di demolizione e ricostruzione, o pari all'esistente incrementato del 20% in caso di demolizione e ricostruzione con un punto di contatto rispetto all'area di sedime dell'edificio precedente.

11. CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è conforme alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (C.E. n. 57 del 1982) salvo che per le 2 porte di accesso all'appartamento dalla scala condominiale: nella pianta ante opera sono raffigurate entrambe le porte, mentre nel progetto è indicata solo la porta verso l'ingresso e la porta di sinistra viene chiusa; ma la porta di sinistra non era comunque presente nel precedente titolo assentito (C.E. n. 7 del 1965) e risulterebbe quindi non autorizzata. Nella realtà esistono entrambe le porte. Quindi la porta di sinistra sembrerebbe realizzata senza titolo, presumibilmente prima del 1982.

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene che la situazione assentita vada ripristinata, e non solo ai fini della regolarità urbanistica, ma anche ai fini della sicurezza statica dell'edificio. Infatti, trattandosi di una apertura nella parete al piano inferiore di un edificio in muratura portante, è preferibile chiuderla per ripristinare la continuità della sezione resistente della parete, mediante un inserto di muratura a tutto spessore, debitamente ammorsato alle spallette del vano esistente.

Si prevede un costo per tale intervento, comprensivo delle finiture, di € 1.000,00.

Si precisa che l'**abitazione è priva del Certificato di Agibilità**. Per acquisire il Certificato occorre presentare domanda al Comune di Deruta allegando la documentazione richiesta, tra cui i certificati di rispondenza degli impianti e l'attestazione dell'avvenuto accatastamento, a seguito del suddetto intervento murario e dell'aggiornamento della planimetria catastale (cfr par. 9).

Per l'acquisizione del Certificato di Agibilità, che non è indispensabile ai fini della vendita dell'immobile, si prevede un costo di € 1.000,00 oltre al costo per la redazione dei Certificati degli impianti, stimabile in complessivi € 2.000,00.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Come dichiarato dall'Esecutata **MISSIS** in sede di sopralluogo, e riscontrato dalla scrivente, **l'immobile è libero da persone, ma ingombro degli effetti personali del MISSIS**

La scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate

sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Perugia (all. 3) non evidenziava la presenza di contratti locativi registrati relativi ai beni.

Si precisa che in data 08/06/2017 l'Esecutato **MISSIS** lasciando eredi la moglie sig.ra **MISSIS** e i figli **MISSIS** (nato —) e **MISSIS** (nato il —). Come dichiarato dalla sig.ra **MISSIS** nel corso del sopralluogo, i suddetti tre eredi hanno rinunciato all'eredità (cfr. All. 10 Rinuncia all'eredità); il sig. **MISSIS** aveva dei fratelli i quali non hanno ancora provveduto ad accettare o rinunciare all'eredità.

13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

L'Esecutata **MISSIS** è vedova dell'esecutato **MISSIS**.

14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'Esecutata **MISSIS** ha dichiarato in sede di sopralluogo che in occasione della separazione dal marito **MISSIS** il Giudice ha assegnato a lei e ai figli l'immobile pignorato. La signora si è impegnata ad inviare alla scrivente il decreto di separazione, ma ad oggi non lo ha ancora inviato, nonostante un sollecito da parte della sottoscritta.

Il sunnominato decreto di assegnazione, che la scrivente non ha visionato, non è stato trascritto, pertanto, come indicato al punto 17 del quesito posto dal G.E., non è opponibile alla procedura.

15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO: autonomo, realizzato sottotraccia con i punti luce e di comando di normale installazione; il quadro elettrico si trova all'esterno dell'abitazione, accessibile dalla corte comune part. 545. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione ma, visto il generale stato di abbandono dell'immobile, necessita probabilmente di revisione e controllo.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia con gli elementi di normale installazione. Lo scarico avviene nella fognatura comunale, previo passaggio in una fossa imhoff. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione, ma visto il generale stato di abbandono dell'immobile, necessita probabilmente di revisione e controllo.

IMPIANTO TERMICO e DISTRIBUZIONE GAS: autonomo, realizzato sottotraccia con elementi radianti in alluminio. L'impianto è alimentato a metano, la caldaia si trova in cucina. Il riscaldamento è altresì integrato con una stufa a posta nel soggiorno. Per quanto visibile l'impianto appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione, ma visto il generale stato di abbandono dell'immobile, necessita probabilmente di revisione e controllo. In particolare il rubinetto di arresto del gas non è posto al di sopra il piano di lavoro e non è presente la necessaria foratura bassa nella parete perimetrale per la ventilazione. Per effettuare queste necessarie opere di adeguamento, si prevede un costo di € 900,00.

Il costo per i certificati di rispondenza degli impianti (€ 2.000,00 complessivi), necessari ai soli fini dell'acquisizione del Certificato di Agibilità, è stato già valutato al par. 11.

16. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI)

La scrivente, vista la natura e consistenza dei beni pignorati, ritiene senz'altro opportuno formare un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO – Porzione di Fabbricato destinata ad abitazione, con corte.

Sita in Deruta, loc. Casalina, Via Corrotaldo n. 2.

Censita al C.F. al foglio 37 part. 193 sub. 7 e 544 graffate, e al C.T. foglio 37 part. 544.

17. VALUTAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il *Valore di Mercato V* scaturisce dal prodotto tra la *Superficie Commerciale Vendibile S.C.V.* (v. par. 7) ed il *Valore Unitario V.U.* al metro quadro assegnato a immobili simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento, tenendo conto in particolare di: posizione, esposizione, ulteriore potenzialità edificatoria, accessibilità, stato di manutenzione dell'edificio e del giardino, stato degli impianti.

Valore Unitario Abitazione €/mq 550,00

Valore di Mercato del Lotto: € (mq 98 x €/mq 550,00) = € 53.900,00

Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 8.085,00.

Il valore del lotto scende quindi a € 45.815,00 che ARROTONDATO è pari a:

Valore a base d'asta del LOTTO UNICO € 46.000,00

(euro quarantaseimila/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 588,00** (par. 6 pag. 5)
- Costo per aggiornamenti catastali = **€ 900,00** (par. 9 pag. 8)
- Costo per adeguamento impianto gas = **€ 900,00** (par. 15 pag. 10)
- Costo per chiusura porta di ingresso = **€ 1.000,00** (par. 11 pag. 9)

Per un totale di spese preventivabili di € 3.388,00 (tremilatrecentoottantotto/00) *

** Sono esclusi i costi per l'acquisizione del Certificato di Agibilità (non obbligatorio) stimabili in € 3.000,00 (par. 11 pag. 9)*

17.1 Eventuale decurtazione per diritto di abitazione

Ribadendo che la scrivente non ha visionato il provvedimento di assegnazione al coniuge, di cui ha soltanto avuto notizia dall'Esecutata ~~chissà~~ e che il provvedimento comunque non risulta trascritto, si procede comunque al calcolo della decurtazione nascente da detto diritto, in maniera che il G.E. possa

provvedere autonomamente alla considerazione o meno di tale ulteriore decurtazione dal valore del bene.

Nella pratica fiscale, così come in quella estimativa, la metodologia di calcolo del diritto di abitazione a termine è la stessa del diritto di usufrutto a termine, e presenta come concetto fondamentale la determinazione della rendita annua (cioè il prodotto tra il valore venale del bene e il saggio di interesse legale, fissato nello 0,8% dal Decreto Ministero, Economia e Finanze del 12/12/2018). Tale rendita va quindi moltiplicata per il coefficiente di attualizzazione al tasso dello 0,8% per la durata di 6 anni (il figlio minore dei coniugi ~~MISSIS~~ compirà 28 anni nell'agosto 2015) pari al 5,83552.

Nel caso specifico la formula si applica al valore di mercato di € 53.900,00 sopra calcolato, precisando che la decurtazione si sommerebbe all'abbattimento forfettario del 15% sopra calcolato:

$€ (53.900,00 \times 0,8\%) \times 5,83552 = € 2.516,28$ (euro duemilacinquecentosedici/28)

18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili vengono pignorati per intero.

19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora la piena proprietà.

20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.

ALLEGATI

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluoghi;
- all. 2 - Verbali di inizio operazioni e sopralluogo degli immobili pignorati;
- all. 3 - Attestazione Agenzia delle Entrate;
- all. 4 - Documentazione urbanistica;
- all. 5 - Documentazione catastale;
- all. 6 - Copia del titolo di provenienza;
- all. 7 - Integrazione ipo-catastale;
- all. 8 - Documentazione fotografica
- all. 9 - Nomina quesiti e giuramento
- all. 10 - Rinuncia all'eredità

Con la sottoscrizione della presente, la nominata esperta ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **12 pagine oltre a 9 allegati e 1 fascicolo di vendita.**

Spoletto, 27 giugno 2019

**l'Esperta
arch. Lorenza ZUCCARI**

RIEPILOGO**TRIBUNALE DI SPOLETO****Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 194/2018****LOTTO UNICO DI VENDITA****Piena Proprietà su:**

Porzione di Fabbricato destinata ad abitazione, con corte.
Sita in Deruta, loc. Casalina, Via Corrotaldo n. 2.

Appartamento al piano terra di un edificio su tre piani circondato da corte, in parte comune in parte ad uso esclusivo.

Corte esclusiva: appezzamento pianeggiante completamente recintato, in parte pavimentato e in parte lasciato a prato con alberi ad alto fusto e arbusti. Superficie catastale di mq 380.

Abitazione: accessibile dalla scala condominiale o dalla corte, è così composta: ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, due camere, bagno. Altezza interna degli ambienti pari a circa m. 3,25 ad eccezione del ripostiglio sottoscala che presenta una altezza inferiore a m. 2,50.

Superficie calpestabile pari a mq 67 (escluso il ripostiglio, non abitabile).

Superficie lorda pari a mq 83 oltre al ripostiglio di mq 3 circa.

Estremi catastali: Comune di Deruta

C.F. Foglio 37 p.IIa 193 sub. 7 graffata con la part. 544, Categoria A/3, cl. 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 101 (mq 86 escluse le aree scoperte), Rendita € 383,47.

Indirizzo: Via Corrotaldo n. 2, piano T

C.T. Foglio 37 p.IIa 544, Ente Urbano, Superficie mq 380

Valore a base d'asta del Lotto di vendita, allo stato attuale:

€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

Spese a carico della procedura ovvero dell'assegnatario, da intendersi come obblighi di fare:
€ 3.388,00 (tremilatrecentoottantotto/00) *

** Sono esclusi i costi per l'acquisizione del Certificato di Agibilità*

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 03/08/2007 Reg. Part. 19027

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Perugia il 09/11/2018 R.P.

Altre informazioni utili:

L'abitazione appare in **cattivo stato di conservazione** a causa del perdurante abbandono, ma presenta comunque alcuni lati positivi quali l'ampiezza e luminosità degli ambienti, la distribuzione razionale, la posizione tranquilla e il piacevole giardino (cfr. par. 7).

Occorre **aggiornare la planimetria catastale** poiché non è conforme allo stato attuale né a quello assentito,

occorre inoltre **aggiornare l'intestazione catastale** in seguito al decesso di uno degli esecutati (cfr. par. 9).

Occorre **chiudere una porta** di comunicazione con gli spazi comuni al fine di adeguare l'abitazione all'ultimo titolo abilitativo assentito (cfr. par. 11).

L'immobile è **privo del Certificato di Agibilità** (cfr. par. 11).

Uno dei due esecutati è deceduto ed è stato nominato un Curatore legale dell'eredità giacente (cfr. par. 12).

L'immobile è libero da persone e da contratti di locazione o comodato (cfr. par. 12).

I due esecutati erano legalmente separati e, in base a quanto dichiarato dalla moglie in sede di sopralluogo, **l'abitazione sarebbe stata assegnata alla moglie dal Giudice**. Tuttavia la scrivente non ha potuto visionare il decreto di assegnazione, il quale comunque **non risulta trascritto** e pertanto non ne ha tenuto conto nella valutazione dell'immobile, salvo diversa disposizione da parte del G.E. (cfr. par. 14 e par. 19.1).

L'eventuale decurtazione dovuta al diritto di abitazione fino al raggiungimento dell'indipendenza del figlio minore sarebbe pari ad € 2.516,28 (euro duemilacinquecentosedici/28)

Sarebbe opportuno **revisionare gli impianti**, in particolare quello di distribuzione gas.

Spoletto, 27 giugno 2019

L'esperta Arch. Lorenza Zuccari

