

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

R.G.E. Nr. 39/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

- ITALFONDIARIO S.p.A. IN QUALITÀ DI MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

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. 8
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. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento	Pag. 13
9. Situazione catastale	Pag. 13
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 14
11. Conformità della costruzione	Pag. 14
12. Stato di possesso del bene	Pag. 15
13. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 15
14. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 15
15. Caratteristiche impianti	Pag. 16
16. Formazione di lotti (eventuale)	Pag. 16
17. Stima dell'immobile	Pag. 16
18. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale)	Pag. 18
19. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 18
20. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 18
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 19
Elenco allegati	Pag. 20



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 39/2019 promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. IN QUALITÀ DI MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A. contro *****

1. Nomina dell'esperto e quesito.

Con provvedimento del 27/06/2019 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini 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 invito a comparire all'udienza del 26/09/2019 per il conferimento dell'incarico **(allegato n.1)**.

Nel giorno stabilito, il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito e riceveva il presente incarico:

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



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) 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;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) 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;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (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;
- 17) 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;



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

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

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;

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

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

Il giudice assegnava il termine per il deposito della relazione di stima, completa di allegati, entro 120 giorni dal conferimento dell'incarico, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 26/03/2020.



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..

Dopo di ch ,   stato avviato il percorso peritale, svolto secondo l'iter cronologico di seguito elencato.

In data 01/10/2019 il sottoscritto si recava presso gli uffici dell'Agenzia Entrate di Spoleto, sportello visure catastali ed acquisiva la planimetria dell'immobile; successivamente, per via telematica, si procurava tutta la restante documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica ed estratto di mappa (vax) (**allegato n.2**).

In data 02/10/2019 si   provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata , contenente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 30 ottobre 2019 alle ore 10,00, con accesso all'immobile oggetto di stima (**allegato n.3**).

Al legale della parte procedente, Avv. Paolo Feliziani, tale comunicazione   stata inviata via P.E.C., nella stessa data (**allegato n.3**).

La comunicazione   stata regolarmente ricevuta dal legale (**allegato n.3**); al sottoscritto, invece, non   pervenuta, nei tempi ordinari, la ricevuta di ritorno della raccomandata all'esecutata.

Il giorno indicato per il sopralluogo, il 30 ottobre, all'orario stabilito, il sottoscritto si recava comunque presso l'immobile oggetto di pignoramento, ma doveva constatare l'assenza di qualsiasi interlocutore e l'impossibilit  di accedere all'interno dell'immobile.

Nei giorni successivi il sottoscritto provava a contattare l'esecutata recandosi presso la sua residenza, riuscendovi il giorno 06 novembre; in tale occasione l'esecutata dichiarava di non aver ricevuto la raccomandata, n  l'avviso delle poste; ma si diceva disponibile a fissare un nuovo appuntamento, stabilito sul momento, per il giorno 13.11.2019 alle ore 10,00.

Il giorno 13 novembre alle ore 10,00   avvenuto l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'esecutata; il sottoscritto era accompagnato, quale collaboratore, dal geometra Scatolini Alessandro; in tale occasione sono state effettuate le dovute misurazioni al fine di redigere una planimetria dello stato attuale dell'immobile (**allegato n.8**), una accurata documentazione fotografica (**allegato n.9**) e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell' unit  immobiliare.

La signora ***** dichiarava di aver depositato presso il proprio legale, avv. Santoni Paolo, ogni documentazione in suo possesso riguardante l'immobile e autorizzava il sottoscritto c.t.u. a prenderne visione.

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



Per completezza d'informazione, il giorno successivo, 14 novembre, tramite il servizio postale, tornava indietro la lettera raccomandata spedita e non ritirata (**allegato n.3**).

In data 20/11/2019 presso lo studio dell'Avvocato Santoni Paolo, legale dell'esecutata, veniva acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato, (**allegato n.5**), nonché la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile (**allegato n.6**); a tal proposito si è provveduto in seguito anche ad effettuare un riscontro all'ufficio tecnico comunale, per verificare se vi fossero ulteriori pratiche e relativa documentazione tecnica, riguardanti l'immobile, in aggiunta a quanto sopra acquisito: il riscontro è stato negativo.

In data 21/11/2019 il sottoscritto si recava presso gli uffici dello stato civile del Comune di Spoleto per richiedere il certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, che poi veniva ritirato l'01/12/2019 (**allegato n.11**).

Il giorno 26/11/2019 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto per eseguire ispezione ipotecaria relativa al bene oggetto di pignoramento (**allegato n.7**).

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

3. Risposte ai quesiti.

Quesito n.1)

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile 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;

Il data 01/10/2019, con accesso all'Agenzia delle Entrate di Spoleto, sportello visure catastali, si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile (**allegato n. 2**).



In data 20/11/2019, presso lo studio del legale dell'esecutata, avv. Santoni Paolo, si è ritirata copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio Stefano Andreani di Terni, Repertorio n. 10550, in data 11 luglio 2011, registrato a Terni il 13 luglio 2011 al n. 5561 serie 1T (**allegato n. 5**).

Nella stessa occasione si è reperito il progetto, con relativa planimetria dell'immobile, allegato all'ultimo titolo abilitativo presentato al Comune di Spoleto, D.I.A. prot. n. 34413 del 13 luglio 2011 (**allegato n. 6**).

Quesito n.3)

predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

Per quanto riguarda la storia ventennale dell'immobile si rimanda alla certificazione notarile prodotta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, che si riassume:

- L'immobile è pervenuto alla signora ***** (bene personale) per atto di compravendita del notaio Stefano Andreani dell'11/07/2011 Rep. N. 10550, trascritto il 15/07/2011 ai nn. 3385/2388, avendone fatto acquisto dalla signora ***** nata a Spoleto il *****;
- Alla signora ***** era pervenuto per Atto di compravendita del notaio Carlo Angelini Rota del 07/11/1983 Rep. N. 54817, trascritto il 01/12/1983 ai nn. 4404/3284, da potere del signor ***** nato a Spoleto il *****.

Formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 3386/530 del 15/07/2011** nascente da atto di mutuo fondiario del notaio Stefano Andreani dell' 11/07/2011 Rep. 10551.
A favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. – Spoleto (PG)
Contro ***** nata a Spoleto il *****
Mutuo di euro 100.000,00, durata 15 anni, ipoteca euro 200.000,00.
- **TRASCRIZIONE N. 1259/979 del 22/03/2019** nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto del 26/02/2019.
A favore Banca Popolare di Spoleto S.p.A. – Spoleto (PG)
Contro ***** nata a Spoleto il *****

Il sottoscritto in data 26/11/2019 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. 7**).

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, **non** esiste per il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore.

Non risultano spese straordinarie deliberate o da deliberare, rate condominiali scadute e non pagate.

Le parti comuni presenti sono regolate come per legge.

Quesito n.5)

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

Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n.6)

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

Non si segnalano ulteriori formalità, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli in aggiunta a quanto indicato nei punti precedenti.

Quesito n.7)

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

Come da descrizione nell'atto di pignoramento del 20/02/2019, si tratta di locale ad uso negozio di mq. 48 sito in Spoleto, Fraz. San Giovanni di Baiano Via Eugenio Curiel nn. 99/101, posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 173 particella 26 sub 5, P.T.

Nel sopralluogo effettuato e dai dati catastali prelevati, si è in effetti rilevato che il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato sita al piano terra adibita a negozio, facente parte di un edificio a destinazione residenziale al piano primo e commerciale al piano terra; ubicata nel Comune di Spoleto, Fraz. San Giovanni di Baiano Via Eugenio Curiel nn. Civici 99/101.



PROPRIETA'

***** nata a Spoleto il ***** – ***** – Proprietà per 1/1 bene personale

Al catasto dei fabbricati del Comune di Spoleto:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
173	26	5	Via E. Curiel nn. 99-101 Piano Terra	2	C/1	6	48 mq	€ 820,55

Confini: l'unità immobiliare confina da un lato con proprietà Trusca Iuliana; al piano superiore c'è la proprietà ***** e *****; si affaccia direttamente sulla strada Regionale n. 418; spazi comuni, salvo altri.

Esposizione: l'immobile è esposto a nord sulla strada principale, ad ovest è in aderenza con altro fabbricato; sugli altri due lati c'è un distacco con altri fabbricati di tipo residenziale del vicinato.

Accesso: all'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada principale ed ha potenzialmente due accessi in corrispondenza dei due numeri civici.

Il bene pignorato è situato, come detto, in Spoleto Frazione San Giovanni di Baiano Via Eugenio Curiel nn. 99/101; è una porzione di un edificio, a sua volta inserito in una serie di edifici in linea, costruiti lungo la strada principale, la strada Regionale n. 418, che collega la città di Spoleto con Acquasparta, nell'abitato della Frazione di San Giovanni di Baiano, tagliata in due dalla suddetta strada; proprio di fronte all'immobile oggetto di stima, c'è l'incrocio con altra strada, perpendicolare alla S.R. 418, che collega ad un'altra popolosa frazione: San Martino in Trignano; proseguendo in direzione Acquasparta, si giunge in appena 2 Km circa ad una terza importante Frazione, vale a dire Baiano. Complessivamente le tre frazioni suddette, insieme ad altre minori presenti, costituiscono uno dei più importanti e popolosi agglomerati urbani del comprensorio spoletino, che dista meno di 10 Km dal comune capoluogo.

E' una zona fornita di tutti i servizi, dalla stazione ferroviaria, all'Ufficio Postale, Banca, Farmacia, Supermercati, distributori di benzina, negozi e studi medici di vario genere, distretto ASL distaccato, scuole elementari e medie, asilo nido; il tutto in continuo incremento, secondo l'inerzia degli ultimi anni.

Nelle immediate vicinanze passa anche la strada statale 685 delle Tre Valli Umbre per un collegamento immediato con la Valnerina.



Vista da Google Maps



L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, ha struttura portante in muratura mista; tetto e solai in latero cemento, sporto di gronda in tavelloni in laterizio e zampini di cemento, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata; l'epoca di costruzione risale, presuntivamente e vista la tipologia edilizia, agli anni post guerra.

Dall'esame visivo e dalle informazioni acquisite, non risulta essere stato sottoposto, negli anni, ad interventi di manutenzione straordinaria significativi.

La finitura esterna è realizzata con intonaco e tinteggiatura in corrispondenza del piano primo; sbruffatura di malta di cemento, in corrispondenza del piano terra.

L'unità immobiliare è dotata di due porte ed un finestrone; in una porta e nel finestrone sono stati recentemente sostituiti gli infissi, con nuovi in alluminio a taglio termico e vetri doppi; l'altro infisso è rimasto quello datato, in ferro verniciato; le due porte sono provviste di saracinesca avvolgibile elettrificata.

Internamente si tratta di un unico ambiente, con altezza di mt. 3,10, e ricavato in un angolo un ripostiglio ed un veramente piccolo w.c. (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato (**Allegato n. 8**)).

Le finiture sono con pavimenti in piastrelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate; è presente un controsoffitto in gesso ove sono collocati dei faretti per l'illuminazione.



I sanitari del bagnetto e la rubinetteria risultano di modesta qualità.

Lo stato di manutenzione del bene è normale.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (**Allegato n. 9**).

Calcolo delle superfici utili dei singoli ambienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO
NEGOZIO (mt. 5,85 x 4,45)	26,03 mq	mt 3,10	TERRA
NEGOZIO (mt. 4,70 x 3,25)	15,27 mq	mt 3,10	TERRA
RIPOSTIGLIO (mt. 3,60 x 1,12)	4,03 mq	mt 3,10	TERRA
W.C. (mt. 0,95 x 1,12)	1,06 mq	mt 3,10	TERRA
TOTALE	46,39 mq		

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

Criteri utili per la misurazione degli immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Nel caso specifico, il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella (le dimensioni utilizzate sono riscontrabili nella planimetria dello stato attuale allegata):

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
NEGOZIO (mt. 11,30 x 5,45)	61,58 mq	1,00	61,58 mq	TERRA	mt 3,10	NORMALE

* 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)

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 del bene nel pignoramento e quella attuale sono perfettamente conformi per indirizzo, numeri civici, piano e dati catastali.

Quesito n.9)

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

Il bene è regolarmente accatastato e la relativa planimetria è conforme allo stato di fatto.



Quesito n.10)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Spoleto, risulta collocato in zona B4 - zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo; è in effetti una zona centrale urbana completamente edificata, prevalentemente di edilizia residenziale e servizi.

Quesito n.11)

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Il bene in oggetto, è parte di un fabbricato antecedente all'01/09/1967; nel locale in questione sono state eseguite opere interne ai sensi dell'articolo 26 della legge 47/85, comunicate al Comune di Spoleto in data 11/02/1992 protocollo n. 3059, consistenti nella demolizione e rifacimento bagno e relativi tramezzi, pavimenti, controsoffitto, modifiche agli impianti e opere minori accessorie.

Per tale intervento è stata depositata la **Dichiarazione Sostitutiva del Certificato di Agibilità** in data **26/03/2015**.

E' stata poi presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 34413 del 13/07/2011 per l'installazione di insegna pubblicitaria, di n. 2 tende parasole in corrispondenza degli ingressi e di due tettoie a protezione delle suddette tende; per lo stesso intervento è stata conseguita dal Comune di Spoleto Autorizzazione n. 42 dell'11/07/2011 per occupazione suolo pubblico e installazione materiale pubblicitario; nonché nulla osta della Provincia di Perugia – Servizio Gestione Viabilità, del 10/06/2011, rinnovato il 03/02/2016.

In tale progetto, essendo l'ultimo approvato, è reperibile l'ultima planimetria dell'unità immobiliare, che risulta conforme allo stato di fatto.

Per i suddetti lavori è stato dato l'inizio lavori in data 13/06/2012, ma non sono stati portati a termine.

Ad oggi risulta posta in opera l'insegna ed una tettoia; non risultano collocate l'altra tettoia e le due tende parasole e le varie autorizzazioni sono nel frattempo scadute.

Allo stato attuale, ciò costituisce difformità al titolo abilitativo, sanabile completando i lavori previsti oppure presentando un nuovo progetto in variante.

Per l'esecuzione dei lavori mancanti, occorrerebbe richiedere i rinnovi, dare un nuovo inizio lavori, successiva fine lavori e presentare la Dichiarazione Sostitutiva del Certificato di Agibilità.

Alla data odierna, i costi per il suddetto iter sono:

S.C.I.A. in Comune per rinnovo autorizzazione	diritti di segreteria	€ 80,00
Dichiaraz. Sostit. Certificato agibilità	diritti di segreteria	€ 50,00
rinnovo autorizzaz. occupazione suolo pubblico	versam. bollettino (€ 29,00 + € 1,50)	€ 30,50



	n. 2 marche da bollo	€ 32,00
rinnovo nullaosta Provincia di Perugia	versam. bollettino (€ 50,00 + € 1,50)	€ 51,50
	n. 2 marche da bollo	<u>€ 32,00</u>
	totale	€ 276,00

Spese tecniche e contributo 5% cassa previdenza professionale € 1.575,00

Totale presunto spese amministrative + spese tecniche = € 1.851,00

La presentazione di un progetto in variante avrebbe iter e costi analoghi

Quesito n.12)

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

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

L'immobile era stato acquistato dalla signora ***** che vi esercitava l'attività commerciale di vendita piante e fiori.

Il locale è tuttora nella disponibilità dell'esecutata, ma risulta inutilizzato essendo stata dismessa l'attività da circa due anni; al suo interno vi è ancora oggi della merce rimanente rimasta invenduta.

Quesito n.13)

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

Viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, avendolo ritirato negli uffici comunali in data 01/12/2019 (**allegato n.11**).

Quesito n.14)

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

Non trattandosi, l'immobile in oggetto, di immobile occupato dal coniuge separato, non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Lo stesso, era stato acquistato dall'esecutata come bene personale per l'attività svolta.



Quesito n.15)

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;

Tutti gli impianti presenti sono stati realizzati negli anni novanta, durante i lavori di ristrutturazione interna.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con l'impiego di generatore di aria calda a gas metano alimentato da rete di adduzione derivata dal contatore posto all'esterno.

Non c'è acqua calda, ma un solo rubinetto acqua fredda nel bagno di servizio.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale; gli scarichi confluiscono nella fognatura comunale.

L'impianto elettrico è sotto traccia; non c'è impianto di allarme.

Sono state dichiarate le conformità dell'impianto termico ed elettrico, datate Maggio 1999, riferite all'epoca di realizzazione degli stessi e che successivamente, tali impianti, regolarmente funzionanti, non sono stati oggetto d'intervento.

Allo stato attuale si ritiene che gli attuali impianti sono idonei per l'attività commerciale svolta o simile, o comunque adeguabili con accorgimenti minimi a costo molto contenuto; per altro tipo di attività il locale necessita di una riorganizzazione complessiva che prevede anche il rifacimento degli impianti tecnologici.

Quesito n.16)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (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;

Pur se, l'unità immobiliare, ha due numeri civici e due possibili ingressi, potenzialmente divisibile in due unità distinte, data la consistenza dell'immobile, le sue dimensioni limitate, non si ritiene conveniente e praticabile creare suddivisioni; ci si occuperà quindi di un **LOTTO UNICO**.

Quesito n.17)

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 le quotazioni della Camera di Commercio Borsa Immobiliare di Perugia (**allegato n. 10**).

A tal proposito il bollettino della Camera di Commercio riporta un range di valori tra 600,00 e 1.100,00 €/mq, per i negozi alla periferia della città di Spoleto.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, lo stato di conservazione, le finiture di tipo economico dello stesso e che per aprire una nuova attività occorrerebbe rifare tutto internamente, impianti compresi, il sottoscritto ha provveduto ad apportare delle detrazioni al prezzo base individuato inizialmente, fino a giungere al prezzo da utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato, al fine determinato in € 750,00/mq.

STIMA (lotto unico)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
NEGOZIO	61,58 mq	€ 750,00	€ 46.185,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Totale della stima del bene € 46.185,00 (diconsi euro quarantaseimilacentottantacinque/00)



Adeguamenti e correzioni alla stima:

Stimato	€ 46.185,00
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 (10%)	- € 4.618,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia	- € 1.851,00
Valore finale	€ 39.716,00

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 40.000,00 (euro Quarantamila/00)**

Quesito n.18)

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

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.19)

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

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

Quesito n.20)

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:

€ 40.000,00 (EURO quarantamila/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 15 gennaio 2020

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) documentazione catastale: visura dell'immobile attuale e storica – planimetria dell'immobile – estratto di mappa (vax);
- 3) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto, a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC; attestazioni di ricevimento;
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia del titolo di provenienza;
- 6) titoli abilitativi e attestazione agibilità;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) rilievo dello stato attuale dei beni – planimetria in scala 1:100;
- 9) documentazione fotografica;
- 10) borsino immobiliare (Camera di Commercio di Perugia III trimestre 2019) per beni simili a quelli del lotto.
- 11) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata.

