

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Simone Salcerini

OGGETTO:
PERIZIA DI STIMA C.T.U.
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
stima degli immobili pignorati

TECNICO INCARICATO C.T.U.:
Dott. Arch. Simona Proietti

Via Aldo Moro, 6
06049 Spoleto (PG)
Cell.: 347.4308709
e-mail: proiettisim@gmail.com
pec:simona.proiettiarchiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Proietti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1157, in data 27/06/2019 riceveva nomina di esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, decreto R.G.E. N° 65/2019 del Tribunale di Spoleto, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini. Il giorno 26/09/2019 alle ore 9.30, la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver prestato giuramento di rito, accettava di depositare l'incarico entro il termine di 120 giorni dallo stesso, quindi entro e non oltre il giorno 23/01/2020 rispondendo ai quesiti formulati, in seguito testualmente riportati, prestandosi ad 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 giorno 26/03/2020, quindi entro e non oltre il giorno 11/02/2020.

OPERAZIONI PERITALI

Con il conferimento dell'incarico e ai fini di una prima valutazione, la scrivente controllava e acquisiva per via telematica gli atti depositati nei fascicoli della procedura esecutiva e si accingeva nei giorni successivi a svolgere le seguenti operazioni:

- il giorno 04/10/2019 si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Conservatoria e Ufficio Catasto del Comune di Spoleto, per richiedere copia della visura storica per immobile (ALLEGATO 1) e dell'estratto di mappa, provvedendo al rientro all'identificazione planimetrica del bene, alla tipologia e alla sua recente costruzione all'interno del territorio comunale.
- il giorno 11/10/2019 si recava nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto del Comune di Spoleto, per l'acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili (ALLEGATO 2).
- il giorno 29/10/2019, si recava in Todi, presso l'immobile in oggetto, per visionare e ricercare il nominativo dell'amministratore di condominio e presso il S.U.A.P.E. del Comune di Todi, per la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.
- il giorno 05/12/2019 si recava nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Conservatoria e l'Ufficio Catasto del Comune di Spoleto per richiedere Ispezione Ipotecaria (ALLEGATO 1).
- il giorno 09/12/2019 provvedeva a comunicare alle parti, a mezzo posta R.R. e tramite PEC



la data del sopralluogo.

- il giorno 10/12/2019 si recava presso il S.U.A.P.E. del Comune di Todi, per visionare i fascicoli contenenti tutta la documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile e né richiedeva copia.
- il giorno 12/12/2019 e segg. contattava telefonicamente lo studio dell'amministratore di condominio, rag. Luciana Farinelli per richiedere informazioni sull'immobile.
- il giorno 14/12/2019 verificava lo stato della spedizione postale della R.R. e contattava telefonicamente ripetute volte l'esecutato il sig. Omiss per informarlo del sopralluogo.
- il giorno 18/12/2019 contattava telefonicamente lo studio del notaio Salvatore Clericò per richiedere copia dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto.
- il giorno 19/12/2019 alle ore 10.00 come da comunicazioni, iniziava il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento e stilando apposito verbale (ALLEGATO 7) effettuava il rilievo dello stato modificato e fotografico (ALLEGATO 9).
- il giorno 20/12/2019 si recava, presso lo studio del rag. Luciana Farinelli amministratore di condominio dell'immobile in oggetto, per ricevere informazioni sulle spese e sugli oneri condominiali (ALLEGATO 5).
- il giorno 23/12/2019 si recava previo appuntamento presso lo studio del notaio Salvatore Clericò, per ritirare copia cartacea dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto (ALLEGATO 4).
- Il giorno 02/01/2020 contattava telefonicamente e per PEC, l'Ufficio Stato Civile di Todi per richiesta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ricevendone copia tramite PEC (ALLEGATO 6).
- il giorno 03/01/2020 si recava presso il S.U.A.P.E. Comune di Todi, per informazioni sugli usi civici, sulla sanabilità dell'intervento e sul possibile cambio di destinazione d'uso dell'immobile, sui relativi costi, ritirando copia cartacea della documentazione richiesta (ALLEGATO 3).



RISPOSTE AI QUESITI

IL GIUDICE INDICA:

“Che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti”.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i (Q.n.) quesiti contenuti nel mandato con le (R.n.) relative risposte.

Q.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;”*

R.1) Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567 c.p.c. e precisamente è stato depositato il Certificato Notarile prodotto dal dott. Avv. Francesco Simoni, Notaio in Perugia, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati. Si allegano copie, delle visure catastali storiche e delle ispezioni ipotecarie sugli immobili in oggetto (ALLEGATO 1).

Q.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;”*

R.2) Si allegano i seguenti documenti richiesti, non depositati:

- Copia delle planimetrie urbane depositate al N.C.E.U, Foglio 101, Particella 338, subalterni 116 e 128 (ALLEGATO 2).
- Copia della planimetria di progetto depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Todi, relativa a D.I.A. del 02/01/2006 n°2 (ALLEGATO 3).
- Copia del titolo di provenienza, ossia Atto di Compravendita a rogito del dott. Salvatore Clericò Notaio in Todi in data 3 marzo 2001, repertorio n°1.878, raccolta n°1.408, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 11/03/2011 al n°4.235 di formalità (ALLEGATO 4).

Q.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);”*



R.3) Le Visure Catastali Storiche, le risultanze delle Ispezioni Ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali, la documentazione tecnica ed anagrafica acquisita presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Todì, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che sul bene pignorato:

- Non risultano atti di cessione di cubatura e di asservimento;
- Non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità ad eccezione del VINCOLO IDROGEOLOGICO di cui al R.D. 3267/1923 ed alla L.R. 19/1980 e della TUTELA ART.61 D.P.R. 380/2001, EX LEGGE 64/1974 art.2 per gli abitati da consolidare.
- Risulta ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA e precisamente:
iscrizione del 11/03/2011 trascritta presso RR.II. di Perugia al n. 6356 R.G. e 1092 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a., con sede in Jesi.
- Risulta TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO e precisamente:
trascrizione del 10/05/2019 al n. 8152, Verbale di Pignoramento a favore della società "Up colori italiana s.r.l." con sede in Marsciano (PG) con Codice Fiscale: 02225150545.

Q.4) *"Accerti l'esistenza di 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.);"*

R.4) Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio rag. Luciana Farinelli, risultano insoluti alla data della presente perizia, stante al disposto dell'art. 63 comma 2 disp.att. Cod.civ., gli oneri condominiali relativi ai bilanci per gli anni:

- Anno 2018, bilancio consuntivo regolarmente approvato € 234,49
- Anno 2019, bilancio preventivo € 250,00

Il tutto per un TOTALE DI COMPLESSIVI € 484,49 salvo eventuali spese che potranno comparire nel bilancio consuntivo 2019 e che saranno accollate dal subentrante (ALLEGATO 5).

Q.5) *"Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

R.5) Dopo aver consultato l' Ufficio Urbanistica, si può dichiarare che per il Comune di Todì non è stata mai disposta verifica demaniale, non è quindi possibile certificare l'esistenza o meno dell'uso civico o altro peso;

Q.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;"

R.6) Dalla documentazione ipotecaria si sono rilevate le formalità indicate alla presente e per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, la scrivente da quanto ha potuto apprendere, indica orientativamente gli oneri in questione:

- Iscrizione Ipoteca Volontaria del 11/03/2011 trascritta presso RR.II. di Perugia al n. 6356 R.G. e 1092 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a., con sede in Jesi.

- Spese per cancellazione iscrizione: € 40,00 (euro 40,00 per tassa ipotecaria).

- Trascrizione Verbale Immobile del 10/05/2019 al n. 8152, Verbale di Pignoramento a favore della società "Up colori italiana s.r.l." con sede in Marsciano (PG).

- Spese per cancellazione trascrizione: € 299,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 40,00 per tassa ipotecaria)

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE: EURO 339,00

Q.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.);"*

R.7) Il bene in esame, fa parte di un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione residenziale e commerciale, sorge in località Broglino del Comune di Todì, nei pressi della strada provinciale che conduce alla frazione di Collevaenza. Vi si accede mediante una diramazione della S.P. 382 che da via del Broglino conduce fino alla piazzetta antistante l'edificio.

Il complesso, una struttura portante in cemento armato è in leggero declivio ed è strutturato su 6 piani di cui uno seminterrato. Le unità immobiliari in oggetto sono situate al piano seminterrato da cui vi si accede da un cancello posto a valle nel lato Est dell'immobile. Quest'ultimo accoglie diversi magazzini e due separate autorimesse per box auto; diversamente dagli altri piani i quali vengono utilizzati principalmente come abitazioni, ma anche come negozi (supermercato al piano terra) e laboratori (al piano primo). Le due autorimesse contenenti ciascuna dei box auto e cantine, sono posizionate internamente al piano e ciascuna è caratterizzata da corsia di accesso con ingresso sulla rampa a cielo aperto del lato a valle (lato Sud). I magazzini posti sul fronte fuori terra (lato Sud), sono caratterizzati da aperture su spazio a cielo aperto e sono locali destinati ad ospitare sostanze non pericolose (esplosive ed infiammabili).



Unità immobiliare: (1) Proprietà per 1/1											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1		101	338	116			C/6	6	22 mq	Tot.:24 mq	Euro 48,86
1		101	338	116			C/2	6	69 mq	Tot.:76 mq	Euro 167,49
Indirizzo					VIA DEL BROGLINO piano: S1;						

Le unità immobiliari oggetto di perizia, del Foglio 101, Particella 338, Subalterni 128 e 116, del Comune di Todi, precisamente un magazzino con ingresso dall'esterno ed un box auto con ingresso dall'interno, (dalla corsia di accesso dell'autorimessa), adiacenti l'uno all'altro, sono state fuse internamente, attraverso la demolizione della partizione REI di separazione e resistenza al fuoco che compartimentava l'autorimessa contenente i box auto, dagli altri locali (ALLEGATO 9). Attualmente la nuova unità, utilizzata a magazzino è dotata di un lavello, ed è caratterizzata da un impianto elettrico del tipo a vista e da due grandi aperture con sistema di chiusura a serranda manuale in alluminio; una del tipo basculante, da cui si accede all'autorimessa e l'altra del tipo avvolgibile di uscita all'aperto. Un bagno ed un ripostiglio differenziano e suddividono ulteriormente il nuovo ambiente ottenuto. Il bagno è dotato di lavello, bidet, w.c., doccia e scaldabagno, per l'erogazione di acqua calda sanitaria ed è caratterizzato da doppio ingresso (con porte tamburate) così come il ripostiglio, quest'ultimo impropriamente utilizzato come ufficio.

DESTINAZIONE	S.U.N. superficie utile netta	U.T. altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
Magazzino	76,54 mq	3,00 mt	
Ripostiglio	9,18 mq	2,70 mt	
Bagno	3,90 mq	2,70 mt	
TOTALE	89,62 mq		98,62 mq

Il magazzino ha una superficie netta (S.U.N.) di metri quadrati 76,54, un'altezza utile di metri 3,00 dal piano pavimentato realizzato in massetto industriale, mentre solaio e pareti verticali sono tinteggiati. Il bagno ed il ripostiglio sono più rifiniti, hanno rispettivamente una superficie netta (S.U.N.) di metri quadrati di 3,90 e 9,18, un'altezza utile interna di metri 2,70 e sono caratterizzati da contro soffittatura e pannellatura verticale in cartongesso, per l'alloggiamento dei corpi illuminanti e degli impianti; sono rivestiti e pavimentati da semplice monocottura.

Le murature perimetrali del bene, ad eccezione della parete esterna Sud, risultano in comunione con altre proprietà, la parete Nord confina con i subalterni 117 e 127, mentre le pareti Est ed



Ovest con le corsie di accesso ai box.

DESTINAZIONE	S.U.L. superficie utile lorda	COEFFICIENTE ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. COMMERCIALE)
Magazzino	98,62 arr. 99,00	1,00%	99,00 mq
TOTALE	99,00 mq	1,00%	99,00 mq

In ultimo, si può dichiarare che le condizioni di manutenzione interne del bene in oggetto, così come le condizioni di manutenzione esterne e generali del complesso immobiliare, risultano tutto sommato buone.

Q.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;”

R.8) Secondo quanto accertato si può dichiarare la non conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare del 25/03/2019, trascrizione del 10/05/2019 al n°8152. La parziale difformità, indica che i dati contenuti nell'Atto di pignoramento sono esatti ed hanno identificato gli immobili sino al momento della loro acquisizione da parte del debitore/esecutato il “Sig. Omiss”. Attualmente, in seguito ad opere interne non dichiarate, è possibile confermare che i dati in possesso non consentono la sua univoca identificazione, nello specifico la non conformità verrà descritta in RISPOSTA (R.11) al QUESITO (Q.11).

Q.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;”*

R.9) Secondo quanto accertato, ancor prima di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, si ritiene indispensabile sanare il relativo abuso riguardante interventi per “opere interne”.

Q.10) *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;”*



R.10) Per quanto riguarda l'utilizzazione attuale prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Todi, il bene ricade secondo il vigente PRG in "TESSUTI RECENTI A PREVALENTE MANTENIMENTO PER RESIDENZA AD ALTA DENSITA'". Sono tessuti di recente realizzazione, che presentano caratteri edilizi e tecnici tali da non presentare particolari condizioni di tutela né di consentire trasformazioni. Per essi è consentito il completamento edilizio, anche adeguandoli a nuove esigenze, per usi residenziali o compatibili con la residenza, senza per altro accrescerne la consistenza urbanistica. (In tali aree sono consentiti interventi di: Manutenzione Ordinaria, Modifiche Interne, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza aumento di S.U.L., Interventi di Demolizione e Ricostruzione in Loco, Nuova Edificazione di Singoli Manufatti, Variazione di Destinazione D'uso degli Edifici con e senza Opere, Sistemazione degli Spazi di Pertinenza degli Edifici, Ristrutturazione Urbanistica. Mentre le destinazioni d'uso consentite sono: Abitative (in ambiente urbano e collettive), Servizi Collettivi e Pubblica Amministrazione (assistenza e sanità, sport, ricreativo culturale, culto, sedi istituzionali e amministrative), Pubblici Esercizi (esercizi di pubblico servizio, ristoro), Commercio (attrezzature commerciali con superfici di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito), Ricreativo Culturale e Sportivo (attrezzature per la cultura, lo sport, e lo spettacolo fino a mq 500), Ricettive Alberghiere Congressuali (alberghi e pensioni fino a 60 posti letto), Artigianato (artigianato di servizio compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano)) (ALLEGATO 8).

Q.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;"*

R.11) Dall'esame degli atti amministrativi conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, i quali hanno consentito lo storico dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali, si è potuta verificare la conformità del bene alle stesse sino al subentro dell'acquirente, il debitore/esecutato il "Sig. Omiss" e precisamente:

- Concessione Edilizia n°311 del 08/10/1992, per costruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale e sanatoria per sbancamento, a cura dell'arch. Durastanti Giuseppe.
- Progetto strutturale prot. n° 8827 del 10/07/1992.
- Collaudo strutturale prot. n°13376 del 22/10/1993.
- Variante per Opere in Corso n°384 del 02/12/1993 relativa alla Variante n°311/92 per ampliamento del piano interrato, modifica distributiva interna e delle aperture, creazione di



n°8 appartamenti nel sottotetto, a cura dell'arch. Durastanti Giuseppe.

- Certificato di Agibilità parziale del 16/12/1993 ad eccezione del piano mansarda.
- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L. 147/95 per cambio destinazione d'uso inerente il piano seminterrato da magazzino a negozi Foglio 101 Particella 338 Subalterno 38 e relativa rinuncia con ripristino dello stato dei luoghi.
- Certificato di agibilità parziale da prot. n°18737 del 2003 relativo al piano mansarda.
- Denuncia di inizio attività, D.I.A. n°2 del 2006 per opere interne: partizione del locale in due distinte autorimesse, ognuna con capacità di parcheggio di 9 autovetture e in altri vani destinati al deposito di sostanze non pericolose. Relativa al piano seminterrato foglio 101 particella 338 sub. 38 e realizzazione impianto elettrico; progetto a cura dell'arch. Durastanti Giuseppe.
- Certificato di idoneità statica art.2 L.64/74 delle strutture portanti e del solaio costituenti il primo impalcato del fabbricato in riferimento alla nuova destinazione di autorimessa del 14/05/2004 a cura dell'ing. Fiocchi Sergio.
- Progetto L. n°46/90, impianto elettrico a cura dell'ing. Biancifiori Emanuele, prot. n°33 del 10/07/2006 e certificato di conformità impianto elettrico, a cura degli impianti elettrici F.Ili. Castrini prot. n°733 del 10/07/2006.
- Certificato di agibilità del 28/07/2006 relativo al piano primo interrato diviso in due porzioni, locali ad uso: n.8 magazzini, n. 15 box, n.3 cantine, n.2 corsie d'ingresso.
- Parere di conformità antincendio, prot. N° 251 del 29/05/2009, progetto a cura dell'ing. Alessandri Giancarlo.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti interventi di “Modifica Interna” senza la richiesta delle necessarie autorizzazioni, il bene risulta quindi modificato ed è in violazione alla relativa normativa urbanistico-edilizia e di prevenzione incendi. Più precisamente (come precedentemente descritto in RISPOSTA (R.7) al QUESITO (Q.7)), le due unità immobiliari sono state internamente unite e trasformate in unica unità attraverso la demolizione della compartizione di separazione REI. Nel nuovo locale così ottenuto è stato realizzato un bagno ed un ripostiglio e sono state apportate modifiche all'impianto elettrico; il tutto come da rilievo dello stato attuale e documentazione fotografica (ALLEGATO 9).

L'illecito risulta sanabile a condizione che vengano rispettate le caratteristiche di resistenza al fuoco e di progetto D.I.A. n°2 del 2006 (norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse D.M. 1.2.1986 con particolare riferimento al capitolo 2, per autorimesse aventi capacità di parcheggio pari a nove autoveicoli - attuale - D.M. 21.2.2017



"Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa", per autorimesse inferiori ai 300 mq). Infatti, l'aumento della superficie derivante dalla fusione del box con il magazzino altera le condizioni di sicurezza antincendio dell'autorimessa in oggetto, è perciò necessario ristabilire tali condizioni o adeguarsi alla normativa vigente. Pertanto, si può presupporre di ripristinare il requisito: o con la ricostruzione della porzione di partizione demolita, o con la realizzazione di una controparete REI di compartimentazione magazzino-autorimessa con chiusura dell'ingresso di comunicazione, o con il ricorso ad altra soluzione idonea a raggiungere tali requisiti.

I relativi oneri presunti riguardano:

- € 1.300,00 - Spese Tecniche per presentazione S.C.I.A. in sanatoria, elaborati grafici e relazione tecnica asseverata, variazione catastale, richiesta procedura abilitativa per unione di unità immobiliari e modifiche interne.
- € 600,00 - Sanzione S.C.I.A. in sanatoria per unione unità immobiliari e modifiche interne.
- € 75,00 - Diritti di Segreteria S.C.I.A.
- € 300,00 - Sanzione del 5% per lavorazioni effettuate. Si presume un prezzo a corpo delle lavorazioni effettuate di 6.000 euro.
- € 100,00 - Diritti Agenzia delle Entrate per fusione catastale.
- € 25,00 - Dichiarazione di agibilità, D.A.G.
- € 2.500,00 - Pratica di progetto prevenzione incendi e Diritti VV.F.
- € 3.000,00 - Realizzazione intervento di compartimentazione REI del magazzino dall'autorimessa e certificazione di conformità. (Si presume la realizzazione di una porzione di partizione in controparete REI, da realizzarsi in aderenza alle pareti perimetrali d'angolo (Nord-Est), con chiusura dell'ingresso dall'autorimessa e rimozione dell'infisso esistente).
- € 600,00 - Eventuale adeguamento dell'impianto elettrico e certificazione di conformità per variazione impianti.

TOTALE COSTI, presunti per l'adeguamento alle normative vigenti, comprensivi degli interventi di realizzazione: EURO 8.500,00

Q.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;”

R.12) Relativamente allo stato di possesso del bene, si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non occupato da terzi.

Q.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;”*

Q.13) Dopo aver consultato l'Ufficio Stato Civile del Comune di Todi, è possibile asserire, secondo dichiarazione del debitore estratta dagli archivi anagrafici (ALLEGATO 6), che l'esecutato è sposato ed ha contratto il suo matrimonio in Albania (Lezhe) in data 13/04/1990 senza nessun riferimento al regime patrimoniale dei coniugi albanesi. Ad oggi il matrimonio albanese non è stato ancora trascritto nell'ufficio anagrafe di appartenenza, quindi non è possibile dichiarare se lo stesso è stato contratto in comunione dei beni, o per regimi patrimoniali convenzionali.

Q.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);”*

R.14) Il quesito non ricorre.

Q.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;”*

Q.15) Caratteristiche degli impianti:

- FOGNARIO - tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica, recapito: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile
- IDRICO - tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile
- ELETTRICO - tipologia: a vista, sfilabile con punti luce e prese esterne, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile
- ACQUA CALDA SANITARIA - tipologia: scaldabagno, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile
- NOTA: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi



della vigente legislazione in materia.

Q.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. 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 planimetri esplicativa;”*

R.16) Si può dichiarare che da un punto di vista commerciale ai fini di una migliore valorizzazione dei beni, sarebbe stato più proficuo, vendere gli immobili in due lotti separati e precisamente un magazzino ed un box. L'attuale trasformazione, con conseguente unione delle unità immobiliari, rende obbligatoria la vendita del bene su unico lotto.

Q.17) *“Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);”*

R.17) Il criterio di valutazione scelto dalla scrivente, è quello sintetico-comparativo; per la ricerca del più probabile valore di mercato si è scelto di fare riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., aggiornato al primo semestre del 2019. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, periodicamente monitora la compravendita dei fabbricati nei Comuni dell'intero territorio italiano e li suddivide per fasce e zone omogenee comunali, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione per zone, del valore di mercato immobiliare locale, che oscilla tra un prezzo minimo e massimo all'interno di fasce comunali omogenee.

Per la stima, la scrivente ha confrontato i riferimenti del valore di mercato della zona per due tipologie di immobile, un magazzino ed un box auto in quanto il bene allo stato attuale, non può essere configurato nell'una e nell'altra tipologia. L'immobile ad eccezione di sanatoria e della condizione di adeguamento o ripristino delle caratteristiche di resistenza al fuoco, non presenta particolari costrizioni o vincoli urbanistici, in esso vi è anche possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

Il futuro acquirente, può quindi scegliere di utilizzare il bene in funzione delle proprie necessità:



come, unica unità immobiliare ad uso magazzino con bagno e ripostiglio ed ingresso esterno; come, unica unità immobiliare ad uso box con bagno e ripostiglio ed ingresso esterno; come, due unità immobiliari di cui un box auto ed un magazzino con bagno e ripostiglio; come in origine, due unità immobiliari di cui un box auto ed un magazzino; o altro utilizzo, pur conforme ai parametri ed agli standard urbanistici e di antincendio.

Nel Comune di Todi, il valore di mercato (euro/mq) in fascia periferica, in zona periferica D2 a destinazione residenziale, la cui tipologia prevalente sono le abitazioni civili, con uno stato normale di conservazione, per box auto oscilla tra un valore min. di 450 euro e 670 euro, per i magazzini oscilla tra un valore min. di 380 euro ed un valore max di 530 euro.

Sulla base delle considerazioni sopra avanzate, si ritiene comunque opportuno valutare il bene come da tipologia di utilizzo attuale, configurandolo come un MAGAZZINO CON BAGNO E RIPOSTIGLIO. Poiché, il prezzo di mercato del box auto della zona, è maggiore del prezzo di vendita del magazzino, considerando valore aggiunto, la realizzazione interna di un bagno con tutti i servizi, si ritiene opportuno prendere a riferimento il valore max di mercato del magazzino di 530 euro al mq; decurtandolo degli oneri relativi alla messa a norma.

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Todi, Fascia periferica, Zona periferica D1, microzona catastale n.2, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
MAGAZZINI	NORMALE	380,00	530,00	99,00

Quindi la determinazione del valore di mercato del bene per la piena proprietà (1/1), composta da magazzino con bagno e ripostiglio, ubicata in via del Brogolino in Todi è:

VALORE DI MERCATO DEL BENE = (99,00 mq x 530 euro/mq) = 52.470,00 euro

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi valutati per via analitica ed adottando a discrezione, per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, un'ulteriore riduzione in termini percentuali del 5%. Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile dal 15-20%, come suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore di mercato del bene	€ 52.470,00
Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio	€ 485,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità	€ 339,00



Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica, antincendio e catastale	€ 4.900,00
Spese per realizzazione intervento di compartimentazione REI del magazzino dall'autorimessa e certificazione di conformità	€ 3.000,00
Spese per eventuale adeguamento dell'impianto elettrico e certificazione di conformità per variazione impianti	€ 600,00
Ulteriore riduzione del valore di mercato del 5% per "assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto"	€ 2.624,00
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	€ 40.522,00

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:**€ 40.500,00 (quarantamila/cinquecento/00 euro)****Q.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;

- 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;"

R.18) Gli immobili in oggetto vengono pignorati per intero.**Q.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;"***R.19)** Gli immobili vengono pignorati per la quota di piena proprietà.**Q.20)** *"Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno."***R.20)** Il caso non si pone, l'immobile è sanabile.

Si 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.

Spoleto, lì 21 gennaio 2020.

L'ESPERTO**Dott. Arch. Simona Proietti**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegato 1 - VISURE STORICHE ED ISPEZIONI IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI

Allegato 2 - PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 3 - PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO D.I.A. N°2/006

Allegato 4 - TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Allegato 5 - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Allegato 6 - VISURA ANAGRAFICA

Allegato 7 - VERBALE SOPRALLUOGO IMMOBILE

Allegato 8 - ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO DI PRG

Allegato 9 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

