

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 91/2019 R.G. Es.

promossa da:

UNIPOL BANCA SPA

Avv. CARLO BELLANDI

Avv. NICOLETTA ROMAGNOLI

contro

Contumaci

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. SIMONE SALCERINI,

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato Perito Estimatore per l'esecuzione di cui l'epigrafe con provvedimento del 21/08/2019 ed invitato a comparire all'udienza del 26/09/2019 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento.

Durante la predetta udienza allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

"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 cessione 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 metri quadri; altezza interna utile; superficie commerciale in metri quadri; 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 corrispondenti 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) *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;
- 14) Ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniugi il 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; etc.) 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 il 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 reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 18) se l'immobile 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”.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato;
- acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratto di mappa e planimetria catastale relative all'immobile pignorato;
- ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;
- in data 25/10/2019 si effettuava richiesta, presso lo studio notarile del Notaio Fabio Di Russo della copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, che veniva successivamente in data 04/11/2019, acquisito in copia. Successivamente, presa visione dei contenuti dello stesso si richiedeva, sempre al Notaio Di Russo in data 02/12/2019 un'integrazione documentale relativa al regolamento di condominio e tabelle millesimali del bene pignorato, acquisita anch'essa successivamente a mezzo

e.mail. (**Allegato n. 1: Corrispondenza intercorsa, copia atto di provenienza del bene pignorato e regolamento di condominio**);

- integrata la documentazione tecnica necessaria ed a seguito degli accertamenti tecnici preventivi e documentali effettuati, si inviava in data 22/11/2019 comunicazione con raccomandata a/r ai Debitori Esecutati, oltre che via pec ai Legali del Creditore Procedente Avv. Carlo Bellando e Nicoletta Romagnoli dell'accesso in loco al bene pignorato ubicato in Spoleto, in Loc. San Venanzo fissato per il giorno 03/12/2019 alle ore 10:30. La ricezione della comunicazione via racc. a/r ai Debitori Esecutati avveniva regolarmente. (**Allegato n. 2:**

Comunicazione di accesso in loco in racc. a/r e PEC)

- in data 25/11/2019 sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione ipocatastale, si effettuava la richiesta, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Spoleto, di consultazione degli atti amministrativi di natura urbanistica, acquisita in data 27/11/2019 con prot. 73185, alla quale seguiva, in data 23/12/2019, l'esame diretto del fascicolo con l'acquisizione delle copie dei titoli abilitativi e degli elaborati progettuali presso i competenti Uffici Tecnici del settore Urbanistica del Comune di Spoleto. (**Allegato n. 3: Richiesta accesso atti urbanistici**),

- come fissato si procedeva dunque, in data 03/12/2019 alle ore 10:30 all'accesso in loco, alla presenza della S. n quella circostanza, sulla scorta delle planimetrie catastali, si rilevavano le caratteristiche, la destinazione e la consistenza del bene oggetto di procedura esecutiva nonché lo stato conservativo, illustrando il tutto con servizio fotografico. Si acquisiva altresì copia di contratto di comodato ad uso gratuito relativo all'immobile oggetto di

pignoramento e del verbale di separazione dei Sig.ri Risoldi Eleonora e Giammarino Gianluca. (**Allegato n. 4: Verbale di accesso**).

➤ Pertanto,

verificata la **completezza dei documenti** in atti e precisamente:

- ✓ circa i documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita e nei termini previsti, depositata la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Inoltre,

- presa visione dello stato attuale del bene;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico del bene e dei Debitori Esecutati

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 15 luglio 2019** a firma del Notaio Dr. Marcello Porfiri e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo dei Sig. _____ per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

L'atto di pignoramento notificato in data 14/05/2019 e trascritto in data 13/06/2019 al n.

2364 reg. part. così specifica " ...ho fatto pignoramento a

- sig.

ci n. 58, elettivamente domiciliato,

in caso di irreperibilità nella Casa Comunale di Spoleto, presso il Sindaco pro-tempore,

- s

lomiciliata in caso di

irreperibilità nella Casa Comunale di Spoleto, presso il Sindaco pro-tempore,

avente ad oggetto la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del seguente bene sito in Spoleto e distinto al Catasto di detto Comune come segue:

- *Foglio 100, Part. 1287, sub. 5, Nat. A/2, Vani 3, Località San Venanzo s.n.*

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e dal conseguente atto di provenienza:

il bene è pervenuto ai Debitori Esecutat

congiuntamente per l'intero il diritto di piena

proprietà, in regime di separazione legale dei beni come di seguito:

- **giusto atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dr. Fabio Di Russo di Spoleto repertorio 15985/3546 del 25/10/2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 02/11/2006 al n. 1204 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in**

data 02/11/2006 al n. 3719 di formalità, acquistato dalla Società Venditrice

con sede in Nap

Alla Società Venditrice

S.R.L. il terreno (Fg 100, p.lla 1118 di mq 725), ove è stato edificato l'immobile comprendente il bene oggetto di causa, è pervenuto per:

- giusto atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dr. Fabio Di Russo di Spoleto repertorio 12205/2345 del 01/03/2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 17/03/2005 al n. 733 di formalità dai Sig.1

o in regime di

comunione legale dei beni.

itato terreno, rappresentato da ex

p.lla 159 di maggiore consistenza (mq 5.030), al Foglio 100, è pervenuto, per la quota di 1/1, per:

- giusto atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Filomena Vinci di Spoleto repertorio 108270 del 20/11/1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 15/12/1972 al n. 7627 di formalità dal

Infine, per

- giusto atto pubblico di manifestazione di volontà di regime di comunione tra coniugi a rogito del Notaio Dr. Dilio Fulignoli di Spoleto rep.

7481/1845 del 13/01/1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 07/02/1978 al n. 341 di formalità contro il

la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e a favore de _____ a

_____ i proprietà

di $\frac{1}{2}$ del terreno ex p.lla 159 di maggiore consistenza (mq 5.030), Foglio 100, su cui è stato successivamente edificato l'immobile costituente il bene oggetto della presente.

Su detto immobile ed a carico dei Debitori Esec

formalità, desunte dal certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

- n. 1407 del 02 novembre 2006 per ipoteca volontaria di € 220.000,00, a favore della Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna (c.f.: 03719580379) ed a carico del Sig.

e d

per atto a rogito del Notaio Dr. Fabio Di Russo del 25/10/2006 rep. 15986/3547, relativa ad un mutuo di € 110.000,00 della durata di anni 25 gravante sull'unità immobiliare, oggetto di pignoramento;

- n. 1838 del 13 giugno 2019 per pignoramento

n°

la restante quota pari a $\frac{1}{2}$, per atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 14/05/2019 rep. 533 gravante sull'unità immobiliare, oggetto di pignoramento.



Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene, dalla data del certificato notarile (15/07/2019) al 08/01/2020, non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle visure ipotecarie particolareggiate.

(Allegato n. 5: Aggiornamento ipotecario a nome dei Debitori Esecutati e per bene pignorato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Trattasi di unità immobiliare, rappresentata da piccola unità abitativa con sovrastante soffitta, sita in Spoleto, Loc. San Venanzo, in Via Santo Spes, n. 80 censita al **Comune di Spoleto al Catasto Fabbricati** come segue:

- Foglio 100, particella 1287, sub 5, Zona censuaria 2, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3 vani, Superficie Catastale 55 mq (Totale escluse aree scoperte: 52 mq), Rendita € 224,66; (Dati derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Si fa presente che l'intestazione catastale della particella pignorata, a nome del Sig.

ciascuno in regime di separazione dei beni
risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà. Tuttavia, vi è da evidenziare

gi sono separati a seguito di
avvenuta separazione consensuale regolamentata dal Tribunale di Spoleto con Decreto di
Omologazione n. cron. 4274/2012 del 13/11/2012 r.g. 739/2012, con la quale fra l'altro,

all'art. 1 si prevedeva l'utilizzo dell'immobil

one di separazione consensuale).

Al Catasto Terreni

➤ Area di enti urbani e promiscui dal 04/04/2006
Foglio 100, particella 1287, Qualità/classe Ente Urbano di 162 mq, (Tipo mappale del
04/04/2006 protocollo n. PG0077887 in atti dal 04/04/2006 n. 77887.1/2006)
Sono facenti parte dell'.u.i. anche le parti comuni così come indicate nell'atto di
compravendita e di seguito riportate al CF:

- Fg. 100 p.lla 1308 (Bene comune non censibile dal 12/06/2006), rappresentata
dalle scale esterne (ex p.lla 292- soppressa);
- Fg. 100 p.lla 1287 sub. 17 (Bene comune non censibile dal 18/05/2006)
rappresentata dal pianerottolo esterno.

Si allegano, a completamento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa,
l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. (Allegato n. 7: Visure Catastali
storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di ampio monolocale abitativo con sovrastante soffitta, posto al piano primo di una
palazzina di tipo a schiera, di maggiore consistenza, sita in Spoleto, Loc. San Venanzo Via
Santo Spes, n. 80.

L'edificio principale di tipo residenziale, facente parte della lottizzazione zona C/3 di San
Venanzo Lotto n. 10, è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevato su 3 piano fuori
terra oltre al piano primo sottostrada, costituito da 8 u. i.

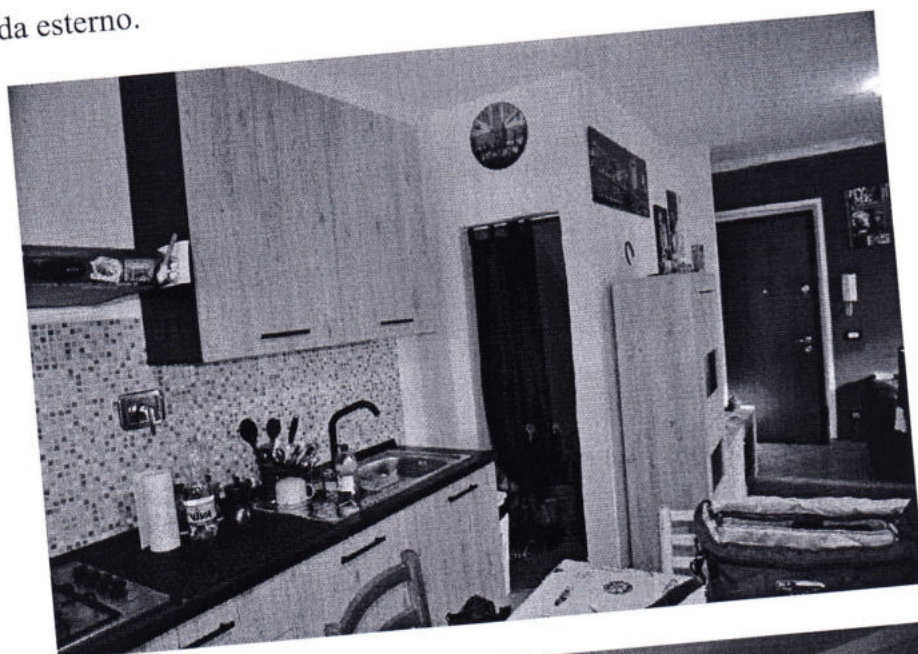
L'unità immobiliare, di cui la presente è accessibile da scala esterna condominiale
pianerottolo ed è composta, quanto al primo piano da unico locale ad uso ingresso

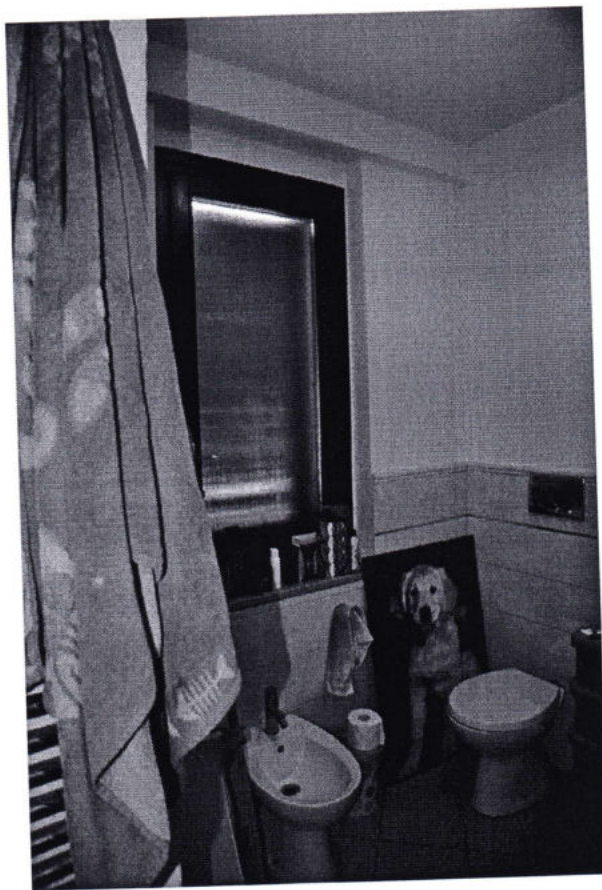
soggiorno-angolo cottura/cucina, provvisto di un piccolo bagno e di un terrazzo coperto, oltre a piccolo deposito recuperato nel sottoscala.

L'angolo cottura risulta rivestito sulle pareti, il pavimento in gres porcellanato, gli infissi in legno, presenza di vetro camera e portoncino d'ingresso blindato.

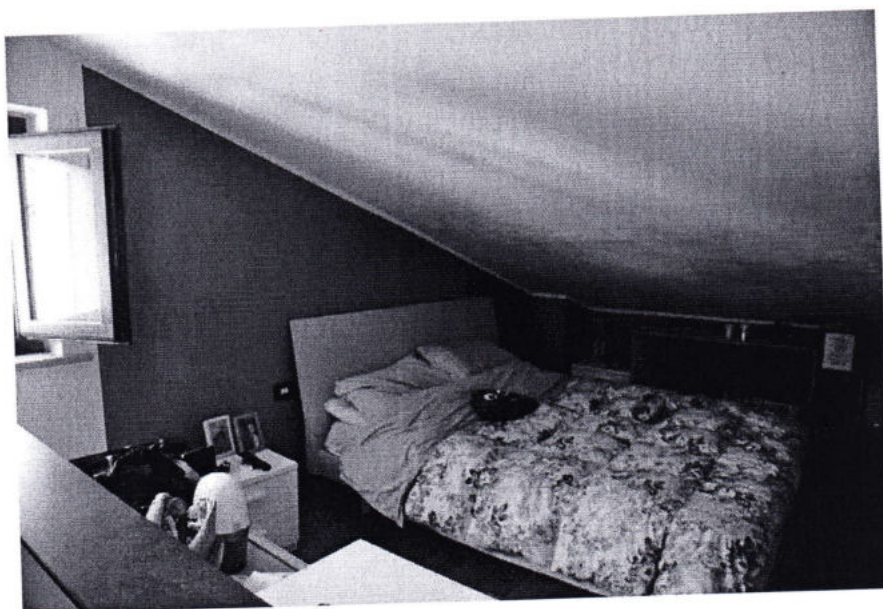
Il bagno si presenta rivestito, con box doccia ricavato in un dente e con dotazioni minimali.

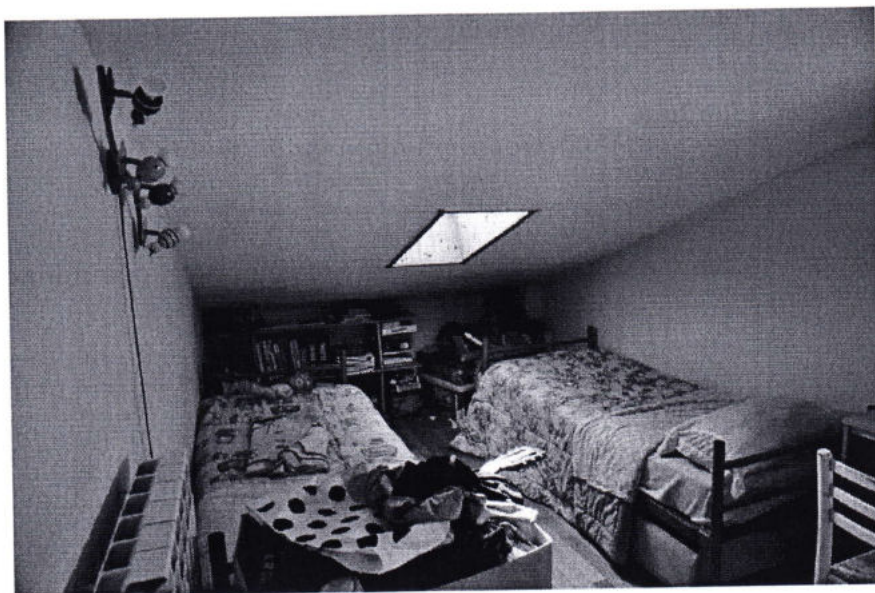
La terrazza con copertura in legno, si presenta coperta su tre lati e pavimentata con mattonelline da esterno.





Da scala interna angusta ed al grezzo, si accede al secondo piano sottotetto rappresentato da due locali utilizzati come camera da letto, separati da un tramezzo e privi di porte. Pavimento in parquet, presenza di due finestre poste diametralmente e di piccolo lucernaio. L'altezza massima e minima riscontrata sono risultate rispettivamente pari a 2,45 e 0,85 ml.





Mediocri le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile nel quale si rinvergono evidenti macchie di umidità lungo le pareti. Circa gli impianti si rileva che l'u.i. nella porzione abitativa è dotata di tutti gli impianti generali, apparentemente funzionanti; anche il piano soffitta presenta impianto elettrico e di riscaldamento con radiatori.

A completamento descrittivo si rimanda al dettagliato servizio fotografico illustrativo.

Attualmente l'immobile è abitato dalla Sig

dato

, con durata a tempo indeterminato

registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia- Ufficio Territoriale di Spoleto in data 10/10/2014 al n. 1194 Mod. 3 Atti Privati. (**Allegato n. 8:**

Copia contratto di comodato ad uso gratuito).

E' da evidenziare che la data di stipula e di registrazione del sopra detto contratto di comodato sono risultate antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (13/06/2019).

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie catastali acquisite, precisando che stante la presenza di arredi ed allestimenti,

le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (*Scv*), come indicato nel Listino immobiliare della Camera di commercio di Perugia, venga opportunamente adeguato alle caratteristiche accertate del bene pignorato ed 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% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) il coefficienti di ponderazione relativo ai locali posti al II piano sottotetto, stante la destinazione catastale ad uso soffitta e le finiture accertate si è considerato pari al 40% in considerazione anche delle altezze rilevate (al netto del vano scale);
- e) per il terrazzo coperto al piano primo, considerate le ridotte dimensioni si è considerato un coefficiente di ponderazione pari al 30%.

Tutto ciò premesso la consistenza si riepiloga nella tabella tecnica sottostante.

Tabella 1: Consistenza dell'immobile pignorato.

Descrizione	Scv (mq)
Locali piano primo (Locale ingresso-soggiorno, angolo/cucina, bagno e vano scale)	40,00
Terrazzo coperto al piano primo	2,50
Locali piano secondo al, sottotetto, ad uso soffitta	15,00
Totale (mq)	57,50

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

Verifiche urbanistiche:

A seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Spoleto si è rilevato che per la palazzina, di maggiore consistenza di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è facente parte sono stati rilasciati nel tempo i titoli abilitativi di seguito riportati:

- **Permesso di Costruire n. 43700 del 03/03/2005** rilasciato dal Comune di Spoleto alla _____ come oggetto la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare, sul lotto di terreno ricadente in zona C3, in Spoleto – _____, distinto al N.C.T. al Foglio 100 - Part. 1118;
- **Permesso di Costruire in sanatoria parziale n. 31013 del 10/08/2005** rilasciato dal Comune di Spoleto alla _____, avente come oggetto la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare, sul lotto di terreno ricadente in zona C3, in Spoleto – Loc. _____ io 100 - Part. 1118; rappresentante la variante al Permesso di costruire n. 43700 del 03/03/2005 e variante in sanatoria relativamente agli abusi contestati con verbale n. 2322 del 17/06/2005.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata _____, 006 e protocollata dal Comune di Spoleto in data 08/05/2006 al n. 20237 cat. 10 classe 12, fasc. 0, avente come oggetto variante per opere in corso di esecuzione art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/01 e art. 20, comma 1, lett. b) della L. R. n. 1/2004;

- **Attestazione di Agibilità** acquisita dal Comune di Spoleto in data 07/10/2011 con prot. 0050034, presentata dal _____ ai Lavori delle opere di cui sopra, presentata ini data 21/07/2009 prot. 42214 e scaturita, per assenza di risposta entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 1/2004 e del D.P.R. 380/2001.

(Allegato n. 9: Titoli abilitativi ed elaborati progettuali e Attestazione di Agibilità).

Verifiche della regolarità urbanistica:

A seguito dell'accesso e dei rilievi effettuati di seguito si riportano le difformità riscontrate: relativamente al piano primo vi è sostanziale conformità nella destinazione, consistenza e disposizione delle tramezzature, tuttavia non è riportato negli elaborati progettuali dei titoli abilitativi acquisiti il vano scala di accesso al piano secondo ad uso soffitta.

Più specificatamente nei titoli abilitativi rilasciati precedenti, non è mai stata riportata la rappresentazione grafica in pianta del piano secondo, sottotetto ad uso soffitta.

Dall'esame dei prospetti, lato est, si riscontra la finestra presente nei locali sottotetto, ma, almeno dalla documentazione acquisita, nessuna pianta è stata riscontrata relativamente alla suddivisione e destinazione di detti ambienti, anche se nell'accatastamento allegato all'attestazione di agibilità si indica la destinazione a soffitta.

L'utilizzo abitativo del piano secondo sottotetto, a parere dello scrivente, stante i requisiti igienico-sanitari e le caratteristiche dimensionali ed architettoniche di tali porzioni, ad oggi appare improprio e non compatibile con l'attestazione di agibilità certificata.



Verifica della regolarità catastale:

Relativamente all'unità immobiliare censita come sub. 5 si evidenzia che la planimetria catastale, presentata in data 18/05/2006 con prot. PG0114268 risulta non perfettamente conforme all'attuale stato dei luoghi. Nello specifico, mentre la consistenza del piano terra appare conforme, non vi è conformità circa la destinazione e disposizione dei vani. Infatti, la porzione riscontrata durante l'accesso ad uso angolo cottura/cucina, catastalmente è riportata come "letto" E' da evidenziare altresì la mancanza di rappresentazione grafica della scala di accesso al piano secondo sottotetto.

Il piano secondo sottotetto catastalmente è a soffitta, suddiviso in due piccoli vani da due tramezzature. Durante il rilievo si è accertata la mancanza di un setto divisorio e la presenza delle scale interne.

Allo stato non appare opportuno la redazione di pratica catastale per la regolarizzazione/aggiornamento catastale della planimetria, poiché la stessa è legata all'esito della eventuale regolarizzazione urbanistica dell'intero immobile.

Aree comuni, aspetti condominiali e particolari note:

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 25/10/2006 rep. 15985/3546 si evince che sono facenti parte dell'immobile anche gli spazi ed enti di natura comune e condominiali individuati catastalmente nel CF del Comune di Spoleto al Foglio 100, p.lla 1287 sub. 17 e 1308 rappresentate da b.c.n.c. rappresentate da scala condominiale e pianerottolo, sostanzialmente conformi.

A riguardo del fabbricato plurifamiliare, in sede di sopralluogo si è dichiarato che ad oggi non vi è amministrazione di natura condominiale per lo stesso, non essendo nominato alcun Amministratore condominiale. Le spese di gestione, comunque esigue, sono concordate in maniera autonoma tra i diversi proprietari delle varie u.i e a tal

proposito, precisava a verbale, che era stato acquisito un preventivo per un'eventuale manutenzione straordinaria del tetto, per un costo che si aggirava intorno a 40.000,00 €
Tuttavia, lo scrivente ha acquisito il regolamento di condominio originario, dell'intera palazzina. **(Vedi allegato n. 1)**

Nel suddetto regolamento di condominio sono riportati le proprietà comuni e quelle esclusive dei Condomini, le spese comuni, i lavori urgenti, le limitazioni e i divieti e gli Organi di rappresentanza del Condominio, nonché le tabelle millesimali riguardanti tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale, ed in particolare dell'unità immobiliare pignorata. **(Vedi allegato n. 1).**

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari nel comprensorio del Comune di Spoleto, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona di appartenenza, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/valori di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;



- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, acquisendo i dati pubblicati dall'OMI e dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia e attraverso un canale telematico specialistico i prezzi desunti da atti comparabili di immobili recentemente compravenduti nel comparto di appartenenza del bene pignorato.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla SCV, come precedentemente determinata, tenuto conto dei criteri riportati nel listino immobiliare dell'Umbria, che prevede una ponderazione tra le varie porzioni immobiliari stante le loro caratteristiche di destinazione, opportunamente adeguati al caso di specie.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito **il range dei valori-ordinari espressi in €/mq.**

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare in relazione alle **caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare.**



Il quadro estimativo, riscontrato dallo scrivete può essere così riassunto:

A) CCIAA – Spoleto III Trimestre 2019.

Si considera il range per le abitazioni poste in periferia mediando i valori indicati per la tipologia “nuovo” e quella “abitabile” € 775,00/mq – € 1.025,00/mq

B) Banca Dati OMI – I Semestre 2019.

Si considera il range per le abitazioni civili poste in periferia nella zona D1

€ 920,00/mq – € 1.250,00/mq

C) Atto di compravendita trascritto al reg. part. 898 del 08/03/2018

avente per oggetto un immobile simile a quello pignorato e posto nello stesso comparto, ma con la presenza di un garage, considerato il prezzo dichiarato e la scv presumibile, il prezzo espresso in €/mq è stimabile pari ad € 1.000,00/mq.

D) Atto di compravendita trascritto al reg. part. 2014 del 28/06/2019

avente per oggetto un'abitazione, posta sullo stesso comparto, su due piani con annessa cantina, corte esclusiva e garage, considerato il prezzo dichiarato e la scv presumibile, il prezzo espresso in €/mq è stimabile pari ad € 1.168,00/mq.

E) Atto di compravendita trascritto al reg. part. 2721 del 02/09/2019

avente per oggetto un' appartamento, posto sullo stesso comparto, al piano terra con annesso fondo, piccolo giardino e garage, considerato il prezzo dichiarato e la scv presumibile, il prezzo espresso in €/mq è stimabile pari ad € 1.363,00/mq.

Alla luce dei valori pubblicati e dei prezzi desunti da atti comparabili, il range è molto variabile ed oscilla da € 775,00 al mq a € 1.363,00 al mq, in considerazione delle diverse caratteristiche di pregio e commerciali delle varie unità immobiliari; il valore medio ordinario è risultato pari ad € 1.070,00/mq (arr.)

All'interno di questa scala di valori, l'immobile, oggetto di pignoramento ha peculiarità da considerare, ai fini di un oggettivo giudizio di stima, così rappresentate, sia per gli aspetti positivi che per quelli negativi:

quanto alle **aggiunte**, cioè particolari condizioni che possono influenzare positivamente il valore, non sono stati riscontrati particolari pregi.

quanto alle **detrazioni**, cioè particolari condizioni che possano influenzare negativamente il valore, si annoverano:

- 1) occupazione per contratto di comodato ad uso gratuito a tempo indeterminato che limita l'immediata disponibilità del bene con assenza di reddito locativo;
- 2) l'immobile, per essere regolarizzato, necessita di pratica edilizia in sanatoria e conseguente accatastamento per conformare la diversa distribuzione interna degli spazi e la presenza della scala fissa.

In ogni caso vi sono costi economici che vanno detratti al valore economico, pertanto, ponderando gli elementi sopra richiamati, si ritiene che, essendo preponderanti e sensibili le detrazioni rispetto alle aggiunte, il valore dell'immobile pignorato, possa collocarsi sulla fascia media - bassa del range indicato, il cui valore finale stimato risulta pari ad € **950,00/mq arr.**

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

$$V_m = S_{cv} \times V_u$$

dove

V_m = Valore di mercato (€)

S_{cv} = Superficie Convenzionale Vendibile (mq)

V_u = Valore unitario di stima (€/mq)

$$57,50 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = € 54.625,00$$

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, stante le premesse metodologiche ed i valori comparabili adottati è risultato pari ad

€ 55.000,00 (arr.).

Volendo tuttavia, indicare, ai fini della pubblica vendita e in ottemperanza all'art. 17 dell'incarico un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive, lo stesso si considera nella misura minimale del 10%.

Laddove si ritenesse di applicarlo il valore del bene pignorato risulterà pari ad € 49.000,00 arr.

6) FORMAZIONE DEL LOTTO:

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, trattandosi di singola u.i. ad uso abitativo peraltro di modesta consistenza, si ritiene di dover necessariamente costituire un UNICO LOTTO da destinare alla vendita giudiziaria, rappresentato da monolocale abitativo con sovrastante soffitta, facente parte di un edificio plurifamiliare di maggiore consistenza, posto in Loc. San Venanzo di Spoleto in Via Santo Spes, n. 80.

7) CONSIDERAZIONI FINALI DA TENER CONTO PER UNA REGOLARE VENDITA E PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Relativamente alle risultanze emerse sia di natura documentale che visionate in loco, si riepilogano di seguito alcuni aspetti che possono costituire elementi di interferenza con la

regolare vendita ed il relativo decreto di trasferimento:

Tali aspetti riguardano essenzialmente la non perfetta conformità urbanistica catastale e la presenza di un contratto di comodato ad uso gratuito a tempo indeterminato.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia lì, 13/01/2020

Allegati n. 9 e

servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri