

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da JULIET S.P.A. contro

Ruolo Generale: n. 81/2019

Giudice: dott. Simone Salcerini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com

Indice

A.	Premessa	pag. 3
B.	Operazioni peritali	pag. 7
C.	Relazione	pag. 8

A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

in data 26 settembre 2019 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da **JULIET S.p.a.** (difeso e rappresentato dall'avv. Paolo Fantusati) nei confronti del sig. _____ dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Foligno, via Bettini s.n.c.**, così come riportati nell'atto di pignoramento:

- o unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 114 particella 262 sub.8**, categoria C/1 (negozi e botteghe).

All'immobile oggetto di pignoramento è legata una corte comune, identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 114 particella 262 sub.1**, e individuata come **Bene Comune non Censibile**.

Il terreno, su cui è stato edificato l'immobile suddetto, è identificato al **N.C.T.** di detto Comune al **foglio 114 particella 262**.

SI ATTENEA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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 dichiarazioni 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 d'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 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. 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;
- 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);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 congruagli 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 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".

B. Operazioni peritali

26 settembre 2019 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Come da comunicazione a mezzo PEC del 27 giugno 2019 il sottoscritto compare innanzi al Giudice dott. Simone Salcerini per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

09 gennaio 2020 – ISTANZA DI SOSTITUZIONE DEL CUSTODE

Il sottoscritto ha fatto istanza al G.E. di disporre l'esonero del debitore dalla funzione di custode e nominare un nuovo custode del bene pignorato.

17 gennaio 2020 – NOMINA NUOVO CUSTODE

Il Giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini nomina custode del bene pignorato **l'Istituto Vendite Giudiziarie**.

20 MARZO 2020 – SOPRALLUOGO

L'Istituto vendite Giudiziarie fissa per il 20 marzo 2020 un accesso forzato ai locali oggetto dell'esecuzione. Visto il D.l. firmato in data 07/03/2020 recante "*misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da covid-19*" e S.l., il sopralluogo viene sospeso a data da destinarsi.

15 GIUGNO 2020 – COMUNICAZIONE

In tale data il sottoscritto CTU ha inviato tramite PEC all'Istituto vendite Giudiziarie richiesta per avere disponibilità di una data al fine di effettuare il sopralluogo dei locali e quindi procedere con la redazione della perizia di stima.

30 LUGLIO 2020 – SOPRALLUOGO

L'Istituto vendite Giudiziarie fissa per il 30 luglio 2020 un accesso forzato ai locali oggetto dell'esecuzione. In quell'occasione sono stati eseguiti tutti i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari al fine di stabilire la conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento alle autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti e le sue caratteristiche per la determinazione del più probabile valore di mercato.

30 LUGLIO 2020 – ISTANZA

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo, ha riscontrato l'esistenza di difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale, richiedendo al G.E. l'autorizzazione all'aggiornamento presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate.

In data 13 agosto 2020 il G.E. dott. Simone Salcerini, con PEC del 18 agosto 2020, autorizza il sottoscritto ad eseguire la variazione della planimetria catastale in conformità allo stato attuale.

C. Relazione

L'immobile oggetto di perizia e stima fa parte di un fabbricato in parte commerciale e in parte artigianale che si trova nella zona industriale in loc. Paciana, a nord del **Comune di Foligno** in via Bettini.



vista dall'alto



vista aerea



tipo mappale foglio 114 del Comune di Foligno

Di seguito è riportata la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia per la sua consistenza catastale.

- **Tipologia:** unità immobiliare di consistenza 143m² e con sup. catastale di 154m²
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** C/1 (negozi e botteghe)
- **Identificazione:** foglio 114, particella 262 subalterno 8
- **Diritto:** proprietà per 1/1
- **Proprietà:** sig.

Inoltre la proprietà è caratterizzata anche da una corte comune che è individuata catastalmente come BENE COMUNI NON CENSIBILE₁ e che viene riportata di seguito:

Tipo di catasto: urbano (N.C.E.U.) **identificazione:** foglio 114, particella 262 sub. 8, come da elaborato planimetrico.

I Trattasi di unità distinte catastalmente prive di consistenza, ad uso comune per altre unità. I beni comuni non censibili individuano generalmente i sottoscala, le corti pertinenziali, sottotetti ecc. Il bene comune non censibile costituisce pertanto una proprietà indivisa che non produce reddito. Rimane a disposizione di chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari. I beni comuni non censibili fanno riferimento alla Circolare del Ministero delle Finanze n°2, del 20 gennaio 1984.

Data: 24/10/2019 - n. T126989 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Romagna Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 3285

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Foligno

Sezione: Foglio: 114

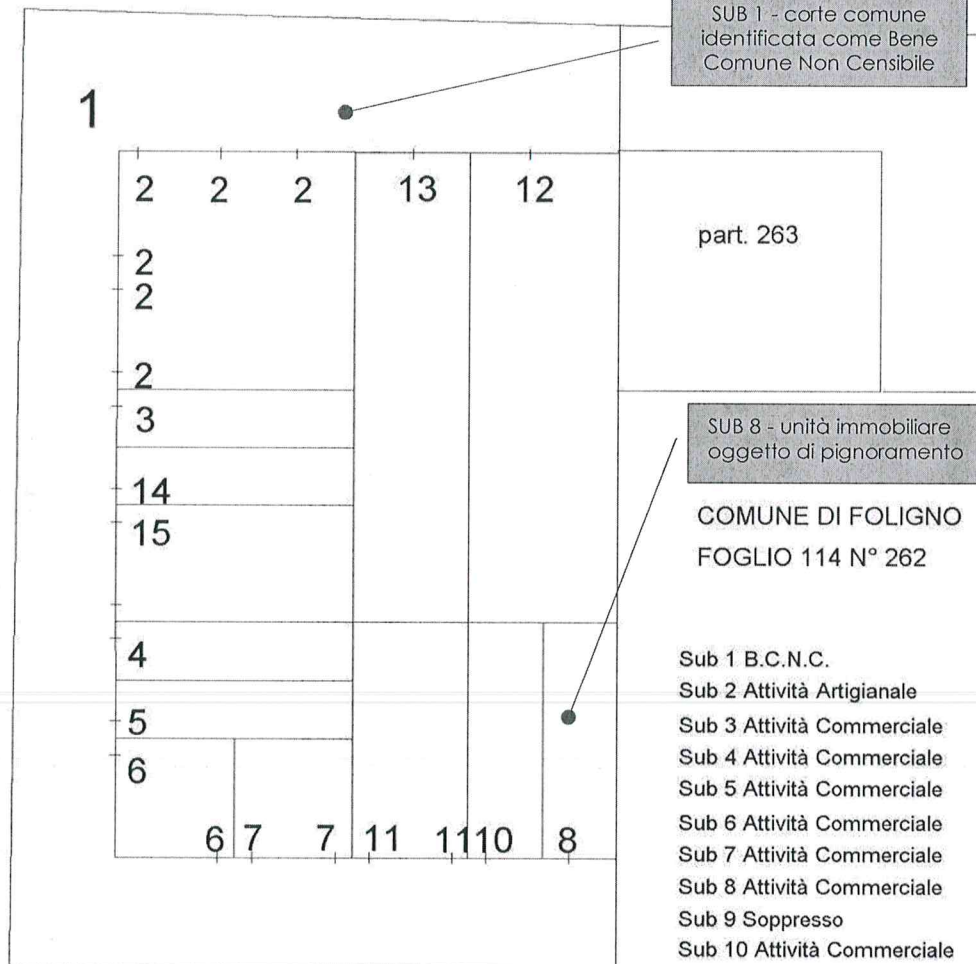
Particella: 262

Protocollo n. PG0249256 del 02/04/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**Piano Terra**

- Sub 1 B.C.N.C.
Sub 2 Attività Artigianale
Sub 3 Attività Commerciale
Sub 4 Attività Commerciale
Sub 5 Attività Commerciale
Sub 6 Attività Commerciale
Sub 7 Attività Commerciale
Sub 8 Attività Commerciale
Sub 9 Soppresso
Sub 10 Attività Commerciale
Sub 11 Attività Commerciale
Sub 12 Attività Artigianale
Sub 13 Attività artigianale
Sub 14 Attività Commerciale
Sub 15 Attività Commerciale

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2019 - n. T126989 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2019 - Comune di FOLIGNO (D653) - < Foglio: 114 - Particella: 262 - Elaborato planimetrico >

elaborato planimetrico

RISPOSTE AI 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;**

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dall'avv. Dott. Sergio Rovera. Ma tale elaborato risulta mancante: della **visura catastale** e del **tipo mappale**. Documenti fondamentali in quanto:

- **il primo** fornisce tutti i dati relativi di un edificio o unità immobiliare. In particolare con la visura è possibile acquisire:
 - i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
 - i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
 - i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
 - atti di aggiornamento catastale.
- **il secondo** attesta il cambiamento della particella nello stato dei terreni con l'inserimento del fabbricato. Il tipo mappale rappresenta l'atto necessario per l'aggiornamento della cartografia catastale in conseguenza dell'edificazione o della modifica di un fabbricato ed è propedeutico ed essenziale per qualsiasi atto di vendita dell'immobile poiché definisce gli esatti confini perimetrali del bene e la sua posizione nella particella.

- 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;

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega:

- ✓ visura catastale completa;
- ✓ planimetria catastale dell'unità immobiliare aggiornata come da autorizzazione del G.E.;

- ✓ elaborato planimetrico;
 - ✓ copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Boemi rep. n. 45421 raccolta n. 9558, con il quale il sig. _____ r nato in _____ c.f. _____ è divenuto proprietario delle unità immobiliare oggetto di pignoramento così identificata al N.C.E.U del Comune di Foligno:
 - o foglio 114 particella 262 sub. 8 - C/1 (negozi e botteghe) consistenza 143 m² – superficie catastale 154 m² – rendita € 2.843,35;
 - o foglio 114 particella 262 sub. 1 – corte (bene comune non censibile).
-

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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);

PROVENIENZA VENTENNALE:

- il sig. _____ nato in _____ c.f. _____ risulta attualmente proprietario dell'immobile censito al N.C.E.U del Comune di Foligno al foglio 114 part. 262 sub. 8, tramite dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe Boemi rep. n. 45421 del 14 febbraio 2007, trascritto a Perugia con nota in data 22 febbraio 2007 ai n.ri 6308/3620 dal sig. Ricci Fabio nato a Foligno il 06 ottobre 1937 c.f. RCCFBA37R06D653J.
- il sig. sig. Ricci Fabio nato a Foligno il 06 ottobre 1937 c.f. RCCFBA37R06D653J, divenne proprietario delle suddette particelle in forza di:
 - o acquisto (delle originarie particelle 274 e 262 al N.C.T.) in data 29 dicembre 1980 rep. n. 9359/1660 di repertorio a rogito Notaio Fabio Sacchi in Foligno, trascritto a Perugia con nota in data 27 gennaio 1981 ai n.ri 1964/1460;
 - o acquisto (delle originarie particelle 263, 255 e 273) in data 28 febbraio 1979 n. 14428 di repertorio a rogito Notaio dott. Marcello Grifi in Foligno, trascritto a Perugia con nota in data 21 marzo 1979 ai n.ri 4896/3623.

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- I. **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 6310/1619 in data 22 febbraio 2007** per € 260.000,00 (duecentosessantamila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 130.000,00 (centotrentamila/00) a seguito di atto in data 14 febbraio 2007 n. 45422/9559 di repertorio a rogito dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, a favore di

Banca Toscana S.p.a., con sede in Firenze, codice fiscale 05272250480, domicilio ipotecario eletto: Foligno, Porta Todi, via Madonna delle Grazie, a carico di

- II. **Trascrizione nn. 11339/8096 in data 9 maggio 2019** portante verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526 a carico del sig.

Come da certificato ipotecario depositato.

- 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.);**

L'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 114 particella 262 sub. 8 e l'area pertinenziale iscritto al N.C.E.U di detto Comune al foglio 114 particella 262 sub. 1, non costituiscono un condominio.

Pertanto non sono riscontrabili vincoli e/o oneri di natura condominiale.

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

- 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;**

Come riportato al quesito 3), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dalle seguenti formalità:

- I. **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 6310/1619 in data 22 febbraio 2007** per € 260.000,00 (duecentosessantamila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 130.000,00 (centotrentamila/00) a seguito di atto in data 14 febbraio 2007 n. 45422/9559 di repertorio a rogito dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, a favore di

Banca Toscana S.p.a., con sede in Firenze, codice fiscale 05272250480, domicilio ipotecario eletto: Foligno, Porta Todi, via Madonna delle Grazie, a carico di

- II. **Trascrizione nn. 11339/8096 in data 9 maggio 2019** portante verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526 a carico del sig.

Tali formalità non risultano opponibili all'acquirente. Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile²;
- imposta di bollo di € 59,00³;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00⁴.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; altezza interna utile; 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);

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale che si trova nel Comune di Foligno via Bettini snc e censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 114 particella 262 sub. 8 vocabolo Paciana; insieme alla corte comune individuata al N.C.E.U. al foglio 114 particella 262 sub 1 (bene comune non censibile).

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

⁴ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa interamente al piano terra. L'ingresso con annessa vetrina si affaccia sulla corte comune, che risulta essere leggermente rialzata dalla strada principale (via Bettini) e costituisce un elemento di rispetto dalla viabilità stradale e anche possibile parcheggio per chi intende accedere alle unità immobiliari che vi si affacciano.

L'immobile è caratterizzato da un'ampia vetrata con ingresso. Un rivestimento di pannelli qualifica l'intera facciata principale del fabbricato. Non sono presenti altri accessi e/o bucatore. Pertanto l'esposizione prevalente è a sud est, con scarsa illuminazione naturale per i vani più interni all'unità immobiliare. Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. Sono presenti due pareti divisorie che frazionano il locale in tre zone:

1. quella posteriore adibita a magazzino senza nessuna bucatra esterna;
2. quella intermedia anch'essa priva di bucatre che ospita i servizi igienici;
3. quella d'ingresso.

Il vano di ingresso è caratterizzato e arredato da: un'area adibita a reception e dalla presenza di pannellature vetrate che ricavano nell'ambiente due zone adibite ad uffici indipendenti anche per quanto riguarda l'impiantistica. Le pannellature di cui sopra sono elementi di arredo e quindi smontabili.

L'altezza interna del locale è di circa 3.30 ml, mentre la superficie commerciale è di 152 m².

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi rilevanti né dal punto di vista architettonico, né progettuale e né realizzativo. Dal sopralluogo è emerso un immobile con finiture ordinarie e in condizioni di manutenzioni normali.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

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;**

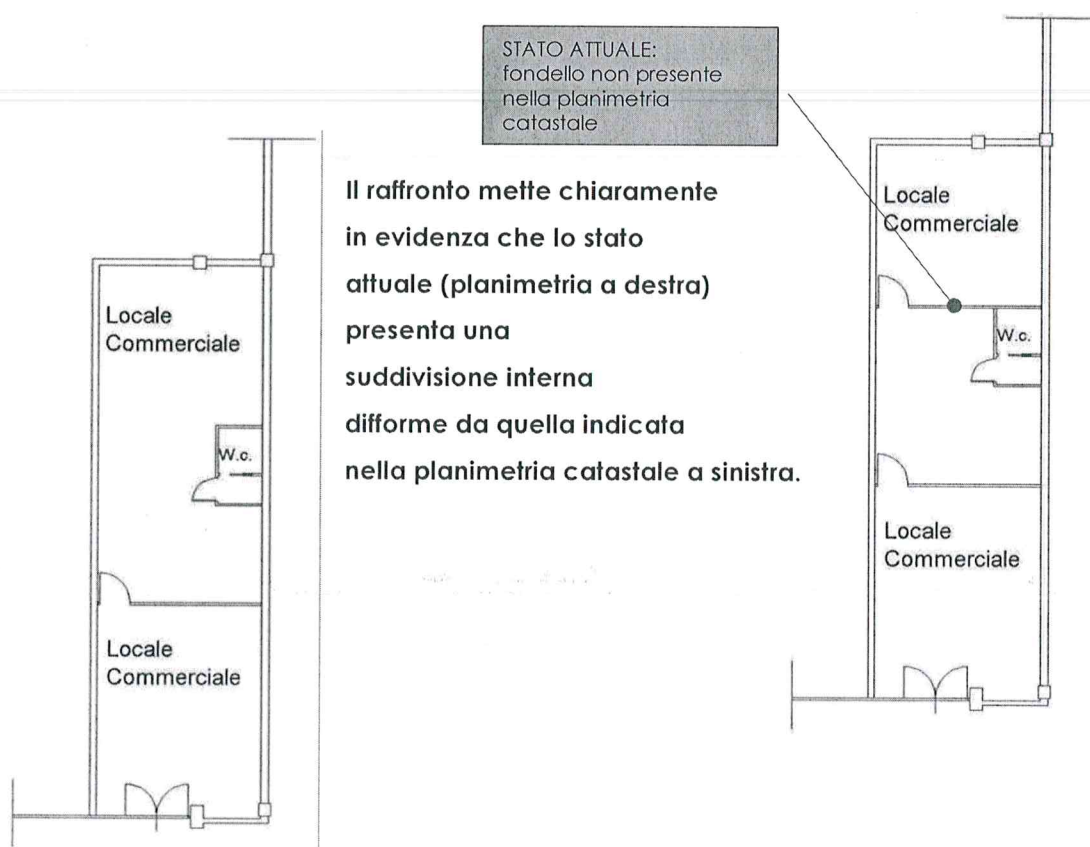
c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile descritto nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Paolo Fantusati, risulta ben identificato nella sua consistenza catastale e anche facilmente individuabile dall'indirizzo fornito.

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;

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 114 particella 262 sub. 8 cat. C/1 (negozie e botteghe) è regolarmente registrato, come da visure catastali allegiate al fascicolo, e individuabile dal tipo mappale. Sono presenti e fanno parte degli allegati di questa perizia sia l'elaborato planimetrico, sia la planimetria catastale.

Si riscontra una difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale. In particolare la presenza, non segnata in planimetria, di una fondellatura che fraziona il locale in tre vani.



Per quanto sopra si è reso necessario fare istanza al G.E. per essere autorizzato all'aggiornamento della planimetria catastale. Convalidata la richiesta, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento planimetrico rendendo l'elaborato conforme allo stato attuale.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

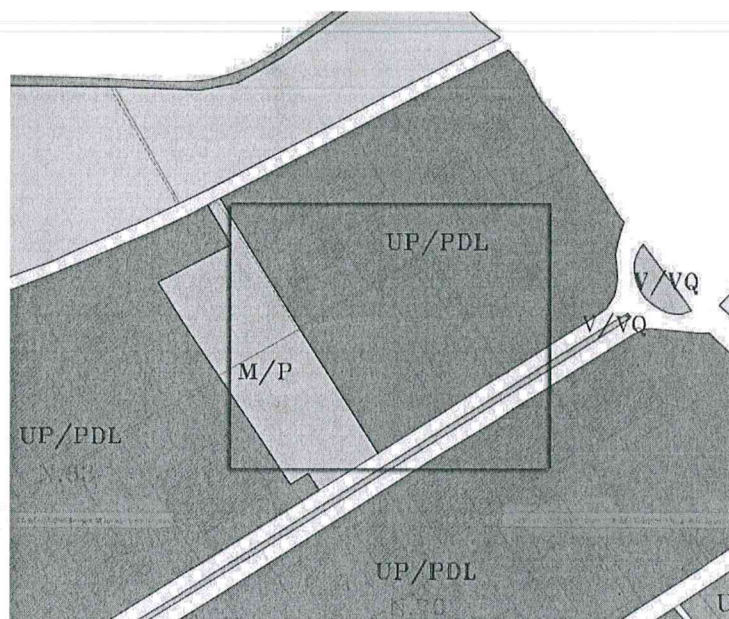
L'immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente nella categoria C/1 (negozi e botteghe) quindi si configura come una unità commerciale.

L'intero fabbricato è stato realizzato mediante i seguenti permessi rilasciati dal Comune di Foligno:

- Permesso a Costruire n. 419 del 7 luglio 2005;
- D.I.A. in variante n. 38043/06 e n. 60186/06.

Il Piano Regolatore vigente, entrato in vigore nel '97, individua il fabbricato oggetto di pignoramento nella zona UP/PDL (Piani di Lottizzazione).

Da verifiche urbanistiche si ritiene pertanto che la destinazione d'uso dell'immobile al momento del rilascio dell'ultimo precedente autorizzativo sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



stralcio tavola 11 PRG Comune di Foligno zona UP/PDL

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

L'intero fabbricato è stato realizzato mediante i seguenti permessi rilasciati dal Comune di Foligno:

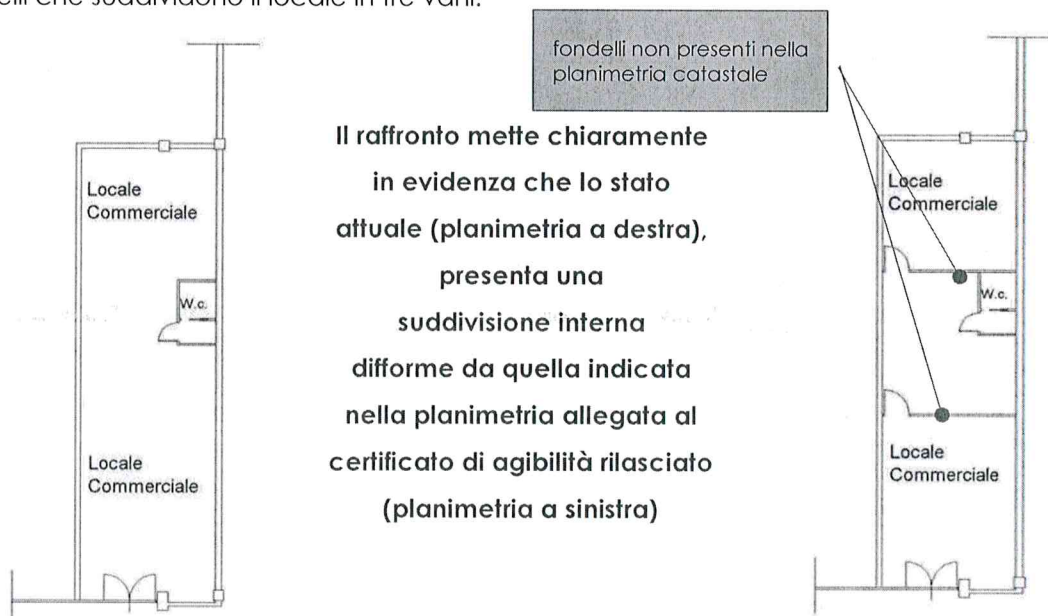
- Permesso a Costruire n. 419 del 7 luglio 2005;
- D.I.A. in variante n. 38043/06 e n. 60186/06.

Gli uffici del Servizio Edilizia dell'Area Governo del Territorio del Comune di Foligno **hanno rilasciato il certificato di agibilità parziale n. 154 del 04/12/2013** (allegato) relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento che nel certificato viene identificato con le seguenti caratteristiche:

Terra	01	COMMERCIALE (U.10) F. 114 Part. 1509 Sub. 8 Via F. Bettini, 4/C	01	139,38	02	5,22	-----	-----
-------	----	--	----	--------	----	------	-------	-------

stralcio certificato catastale pag. 02

Negli elaborati allegati alla richiesta di agibilità non risulta nessuna suddivisione interna (fondellature) ma un unico grande vano. Al contrario allo stato attuale sono presenti due fondelli che suddividono il locale in tre vani.



Il sopralluogo ha messo in evidenza una difformità sia a livello catastale (aggiornata) che urbanistico. Trattandosi di suddivisioni interne, che non interessano parti strutturali, l'intervento a livello urbanistico si configura come "attività edilizia libera", la quale non richiede nessuna licenza edilizia in quanto si tratta di opere interne. L'art. 118 comma 1 lettera e del Testo Unico Governo del Territorio L.R. 1/2005 dice che sono ammesse senza titolo le opere interne alle unità immobiliari di cui all'articolo 7, comma 1, lettera g) che recita a sua volta: "opere interne, quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti".

Quindi, benché sono state individuate delle difformità a livello urbanistico rispetto agli elaborati presenti nella richiesta di agibilità, questi non costituiscono abusi edilizi.

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 d'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 oggetto di pignoramento è di piena proprietà (1/1) del sig. (debitore). Attualmente non risulta occupato da terzi.

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;

Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 8 P II S.C. anno 2007, in cui risulta che il sig. _____ ar e la sig.ra _____ ir in data _____ a rogito del notaio dott. Giuseppe Boemi del distretto notarile di Perugia gli sposi _____ r nato in _____ residente in Foligno e _____ nata _____ il _____ residente in Foligno hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della separazione dei beni.

Il matrimonio di _____ , _____ cor _____ è stato sciolto con sentenza della Corte Generale del Tribunale di _____ sez. 12 Corte della famiglia, in data 27/01/2014 riconosciuta efficace in Italia e trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Foligno anno 2014 parte II serie C n. 14.

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 sussiste tale condizione.

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;

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Foligno al **foglio 114 particella 262 sub. 8**, categoria C/1 (negozi e botteghe).

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina che si trova all'ingresso, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

E' stata rilevata la presenza di un sistema di anti intrusione.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto, di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, è costituito da una pompa di calore con terminali costituiti da split, installati in tutti gli ambienti.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'acqua calda è garantita da un piccolo bollitore elettrico posizionato nel bagno stesso. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

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 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;

Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare di seguito individuata al N.C.E.U.:

- **foglio 114, part. 262 sub. 8, cat. C/1 (negozi e botteghe)**
-

Viste le caratteristiche distributive interne, con la completa assenza di bucatore nei locali più arretrati rispetto all'ingresso; e impiantistiche dell'unità immobiliare, descritte in risposta al quesito 7) e 15), si ritiene che il frazionamento in più lotti comporterebbe un evidente deprezzamento dell'immobile. Quindi si può affermare che non sussistano le condizioni di comoda divisibilità.

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);

Come già esaminato nel quesito 16), la valutazione ai fini di una vendita è stata effettuata considerando l'immobile in un unico lotto costituito da negozio commerciale che si sviluppa su un unico livello all'interno di un fabbricato di più unità ad uso commerciale e artigianale, con una pertinenza comune. Il valore desunto dalla stima analitica, allegata alla perizia, è pari ad **€ 180.263,00** (euro centottantamila duecentosessantatre/00).

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

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 congruagli 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 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;*
-

Non sussiste la condizione, l'unità immobiliare risulta pignorata nella sua interezza. Come già riportato nella risposta al quesito 16), il lotto non è divisibile non sussistendone i requisiti. Il frazionamento in più unità comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore dei singoli lotti rapportato proporzionalmente al valore intero.

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;

Non sussiste tale condizione.

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

L'immobile non risulta abusivo. Non sono state riscontrate difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 01 settembre 2020

dott. ing. federico berti piras
