

RIVIERA NPL SRL  
(Creditore Procedente)

e per essa quale mandataria Special Gardant spa

contro

(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

**- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Erika MARIANI

Avv. Maria Francesca MOTTA, con studio in Via Tassoni 41 - 42123 Reggio Emilia  
(Procuratore Legale del Creditore)

PEC: [mariafrancesca.motta@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:mariafrancesca.motta@ordineavvocatireggioemilia.it)

Avv. Moreno MERCIARI  
(Procuratore Legale dell'Esecutato)

PEC: [moreno.merciari@ordineavvmodena.it](mailto:moreno.merciari@ordineavvmodena.it)

DATE:

Nomina: 06 settembre 2023

Giuramento: 08 novembre 2023

Deposito della relazione: 01 ottobre 2024

Udienza di comparizione delle parti: 17 ottobre 2024

**INDICE**

Indice generale

|                                                                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| PREMESSA.....                                                                                                         | 3            |
| RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.....                                                                                      | 3            |
| 1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.) .....                                        | 3            |
| 2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE.....                                                                          | 3            |
| 3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI....                                       | 4            |
| 4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE.....                                                                      | 4            |
| 5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....                                                                                | 4            |
| 6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI.....                                                     | 4            |
| 7. DESCRIZIONE DEL BENI PIGNORATI.....                                                                                | 5            |
| 7.1 Dati ubicativi generali dei beni.....                                                                             | 5            |
| 7.2 Individuazione catastale.....                                                                                     | 5            |
| 7.3 Caratteristiche dei beni.....                                                                                     | 5            |
| 7.4 Determinazione superficie commerciale vendibile S.C.V.:.....                                                      | 6            |
| 8. LIBERA ACCESSIBILITÀ' DEL BENE .....                                                                               | 7            |
| 9. CONFORMITÀ' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO.....                                                  | 7            |
| 10. AGGIORNAMENTO CATASTALE.....                                                                                      | 8            |
| 11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.....                                                           | 8            |
| 12. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....                                                                                      | 8            |
| 12.1 Accesso agli atti.....                                                                                           | 8            |
| 12.2 Difficoltà e sanabilità delle stesse.....                                                                        | 8            |
| 12.3 Costi di sanatoria o ripristino.....                                                                             | 9            |
| 13. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....                                                                                   | 9            |
| 14. ALTRE INFORMAZIONI (STATO CIVILE).....                                                                            | 10           |
| 15. IMMOBILE OCCUPATO DA CONIUGE SEPARATO.....                                                                        | 10           |
| 16. IMPIANTI.....                                                                                                     | 10           |
| 17. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITÀ' IN PIÙ LOTTI).....                                                            | 10           |
| 18. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....                                                                                        | 11           |
| 18.1 Determinazione Valore Unitario.....                                                                              | 11           |
| 18.2 Determinazione Valore di mercato e a base d'asta.....                                                            | 12           |
| 19. PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....                                                                                       | 12           |
| 20. CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA O NUDA<br>PROPRIETÀ' O DIRITTO DI ABITAZIONE..... | 12           |
| 21. IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.....                                                                              | 13           |
| 22. ELENCO ALLEGATI .....                                                                                             | 13           |
| <b>FASCICOLO DI RIEPILOGO.....</b>                                                                                    | <b>14-15</b> |



## PREMESSE

### Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 6 settembre 2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperta per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 75/2023 di R.G.E. la sottoscritta geom. Erika MARIANI, iscritta al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4912 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, **promossa dalla RIVIERA NPL S.r.l. (Creditore Procedente)** e per essa Special Gardant s.p.a.

**conti** *re/Esecutato)* per: **diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 su immobile sito in Bevagna, Via Pian dei Molini, censito al N.C.E.U. al foglio 37 partt. 313 sub. 4, unitamente ai relativi frutti civili e naturali, pertinenze e ampliamenti, accessioni, nuove costruzioni ancorché non censite, ivi comprese le eventuali quote di comproprietà delle parti comuni a terzi.**

Prestando il rituale giuramento per via telematica in data 08/11/2023, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1, Nomina e quesiti verbale di giuramento**), fissando contestualmente l'inizio delle operazioni tecniche per il giorno 22/11/2023 alle ore 10,00 presso il proprio studio in Spoleto. A partire da tale data si dava quindi avvio alle ricerche acquisendo la documentazione necessaria. Il grande ritardo del Comune di Bevagna nel fornire la documentazione necessaria per la verifica della conformità urbanistico edilizia dell'immobile allungava sensibilmente i tempi per la redazione della relazione, per la cui consegna la scrivente chiedeva al G.E. due proroghe sui tempi di deposito. Una volta acquisita la documentazione urbanistica, veniva finalmente fissato il sopralluogo presso i beni pignorati, con comunicazione alle parti del 27/08/2024 (**all. 2 Comunicazioni**), per il giorno 12/09/2024 alle ore 10,00. Nella giornata stabilita per il sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, già nominato custode del bene, si procedeva ad effettuare i rilievi metrici e fotografici e chiudere le operazioni di sopralluogo (**all. 3 Verbali**).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

## QUESITI

### **1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 21 giugno 2023 a firma del dr. Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo.

### **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.
- Archivio Notarile Distrettuale di Perugia: per la copia integrale del titolo di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Bevagna: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

### 3)- *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.*

(cfr. all. 6):

**1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto\* il 15/02/2023 al n. 52 di R.P.** per atto giudiziario del Tribunale di Reggio nell'Emilia, rep. 1378 del 05/05/2014.

*Capitale € 153.910,22 Totale € 250.000,00*

**A favore:** BANCA CARIGE ITALIA S.P.A., c.f. 02123210995, con sede in Genova per il diritto di 1/2 della piena proprietà.

**Contro:** si; 2/1962) per il diritto di 1/2 della piena proprietà.

**Oggetto:** immobile sito in Bevagna, Via Pian dei Molini, Abitazione al piano terra e primo censita al NCEU foglio 37 part. 313 sub. 4 di 8,5 vani.

\* la presente formalità è in estensione a quella iscritta presso la conservatoria di Reggio Emilia in data 22/10/2014 n. 2408 di R.P.

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 13/06/2023 al n. 2138 di R.P.**, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/05/2023 rep. 3324/2023.

**A favore:** RIVIERA NPL S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04972800264, per la piena proprietà di 1/2.

**Contro:** 1/1962) per il diritto di 1/2 della piena proprietà.

**Immobili:** immobile sito in Bevagna, Via Pian dei Molini, Abitazione al piano terra e primo censita al NCEU foglio 37 part. 313 sub. 4 di 8,5 vani.

### 4)- *Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).*

Il caso non si pone per la presente perizia in quanto trattasi di abitazione indipendente.

### 5)- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

### 6)- *Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.*

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 15/02/2023 al n. 52 di R.P.



Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 13/06/2023 al n. 2138 di R.P.  
 € 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*, € 59,00 per *bolli*, € 200,00 per *imposta Fissa*

**Totale costi di Cancellazione € 3.466,20**

**7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**

### 7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

| Provincia | Comune  | Località/via           | Civ. |
|-----------|---------|------------------------|------|
| Perugia   | Bevagna | Via Alarico Palmieri * | 9    |

*\* come riscontrato dalla scrivente in sede di sopralluogo, diversamente dall'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento.*

## **7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

| Fgl. | Part. | Sub | Cat. | Cl. | Cons.    | Superficie                                    | rendita  |
|------|-------|-----|------|-----|----------|-----------------------------------------------|----------|
| 37   | 313   | 4   | A/3  | 2   | 8,5 vani | Totale 195 mq<br>Escluse aree scoperte 193 mq | € 430,21 |

Beni catastalmente intestati per l'intero ai sig. 1962, c.f.

1962. c.f.

quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

La corte su cui insiste il fabbricato è graffiata con l'abitazione ed è così censita:

**Catasto Terreni** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

| <b>Fgl.</b> | <b>Part.</b> | <b>qualità</b> | <b>Superficie</b>            | <b>reddito</b> |
|-------------|--------------|----------------|------------------------------|----------------|
| 37          | 313          | Ente Urbano    | 13 are 90 centiare (mq 1390) | -              |

### 7.3 Caratteristiche dei beni

**POSIZIONE:** L'immobile pignorato si trova in Via Alarico Palmieri, nei pressi del centro sportivo posto a sud del centro storico da cui dista circa 500 metri. Si tratta di una zona pianeggiante, soleggiata, vicina al centro storico e quindi dotata di tutti i servizi principali oltre che servita dal trasporto pubblico. Nelle vicinanze si trovano altre case con cortei, campi coltivati e gli impianti sportivi.

## DESCRIZIONE

**Corte** - L'abitazione insiste su una corte esclusiva di sagoma triangolare, confinante con un piccolo fosso, un frutteto e un terreno agricolo.

La corte è recintata mediante pannelli in cemento prefabbricato sui due lati confinanti con i terreni, mentre

sul lato verso il fosso è delimitata da un argine rialzato rispetto al calpestio della corte, lasciato in parte a prato e in parte a breccino, con alcune alberature ed arbusti ornamentali. La corte ed è parzialmente ingombra di materiali edili e nell'angolo sud si trova il bombolone GPL interrato che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria dell'abitazione. Si accede alla corte dall'angolo nord ovest, mediante un cancello carrabile e uno pedonale, affiancati.

Sulla corte insiste un edificio composto dal nucleo originario, ossia una abitazione disposta su due piani fuori terra, e da un ampliamento disposto sul solo piano terra che contiene il garage.

Superficie catastale mq 1390. Superficie scoperta: 1390-158 = mq 1.232

**Abitazione** - Edificio quadrangolare coperto da tetto a due falde, con accesso dal lato nord ovest sul locale ingresso e dal lato sud ovest tramite porta interna di collegamento con il garage.

La struttura portante dell'abitazione è in muratura, intonacata e tinteggiata, i solai sono in laterocemento.

Gli infissi delle finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica.

Il manto di copertura è in laterizio con lattoneria in lamiera verniciata.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo e di ceramica, e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, parte delle camere sono rivestite di carata da parati.

I due piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna, aperta sull'ingresso al piano terra, protetta da ringhiera in ferro; il sottotetto è accessibile mediante una piccola botola sopra al disimpegno al piano primo, ma la scrivente non ha potuto accedervi per la mancanza di una scala retrattile o altra scala idonea da appoggiare alla botola, ma anche per le dimensioni estremamente ridotte della botola stessa.

I due balconi sono pavimentati in piastrelle di klinker con soglia perimetrale in pietra, e protetti da ringhiera in ferro verniciato.

L'abitazione è così composta:

- al piano terra ingresso e scale (superficie calpestabile mq 17,7), cucina (mq 17,1), soggiorno (mq 17,1), tinello (mq 17,6), fondo (mq 12,3), bagno (mq 4,1); altezza utile m 2,95.
- al piano primo disimpegno (mq 5,3), quattro camere (mq 17,1 + 17,1 + 18,6 + 18,4), bagno (mq 4,9) due balconi (mq 3,9 + 3,9); altezza utile m 2,95.

La superficie calpestabile è di mq 167,2 l'altezza utile mq 2,95.

La superficie lorda mq 192, oltre a mq 7,8 di balconi e mq 20 di cantina.

**Garage** – locale rettangolare disposto sul solo piano terra, accessibile dal portone carrabile e da porta interna di collegamento con l'abitazione, coperto da tetto a terrazza, quest'ultima accessibile dal piano primo dell'abitazione. Nello specifico non è stato possibile accedere al terrazzo in quanto l'occupante dell'immobile ha ostruito la portafinestra di accesso al terrazzo con un grande armadio, che non è stato possibile spostare.

La struttura portante è in telaio di pilastri e travi di cemento armato; il solaio è in cemento gettato in opera. Le tamponature esterne sono in laterizio intonacato ma non tinteggiato, il pavimento è in battuto di cemento.



Il locale è illuminato da due finestre alte a nastro, con infisso in alluminio e inferriata metallica.

La superficie calpestabile è di mq 48,3, l'altezza utile mq 2,85, la superficie lorda mq 54,5 oltre a mq 60 di terrazzo di copertura.

#### **7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie commerciale dei fabbricati viene determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

**100%** delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

**50%** delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore max. di 25 cm.

**30%** della superficie dei balconi fino ad un massimo di 25 mq, e il **10%** per la parte eccedente (mq 25 al 30% = mq 7,5) + (mq 60-25= mq 35 al 10%= mq 3,5).

**100%** della superficie scoperta della corte esclusiva mq 1232

**50%** della superficie del garage e della cantina

| Natura             | Superficie lorda mq | Coefficiente          | S.C.V. mq  |
|--------------------|---------------------|-----------------------|------------|
| Abitazione         | 192                 | 100%                  | 192        |
| Cantina            | 20                  | 50%                   | 10         |
| Balconi e terrazzo | 60+7,8= 67,8        | 30% + 10% = 7,5+3,5 = | 11         |
| Garage             | 54                  | 50%                   | 27         |
| <b>TOTALE</b>      |                     |                       | <b>240</b> |

Oltre alla superficie della corte di mq 1.232.

#### **8)- Libera accessibilità del bene**

I beni pignorati sono liberamente accessibili ad eccezione del terrazzo sopra il garage che non è momentaneamente accessibile a causa di un armadio che ostruisce la portafinestra di accesso.

Inoltre i balconi al piano primo della casa non sono facilmente accessibili in quanto le tapparelle delle portefinestre sono rotte e quasi completamente abbassate e anche il sottotetto non è facilmente accessibile in quanto la botola è molto piccola e comunque non c'è una scala retrattile.

Via Alarico Palmieri, strada di accesso alla proprietà e che fiancheggia lo stesso fosso che confina con la corte dell'abitazione, non risulta individuata nella mappa catastale e la stessa insiste sopra a parte delle particelle n.1098, 1099, 1028, 1006 e 312 del foglio catastale n.37.

#### **9)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare**

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento non corrisponde allo stato attuale degli stessi in quanto:

- l'indirizzo effettivo è Via Alarico Palmieri n. 9 e non Via Pian dei Molini.
- l'abitazione si completa con la corte esclusiva su cui insiste e con cui la particella pignorata è graffiata;
- sulla corte insiste un garage che non è accatastato.

Il bene pignorato è quindi costituito da abitazione con corte esclusiva e garage. Quanto sopra comunque non impedisce l'univoca individuazione del bene.

### **10)- Aggiornamenti catastali**

E' necessario produrre la planimetria catastale del garage e inserirlo in mappa, aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione per aggiungere il bagno al piano terra, il terrazzo di copertura del garage e la corte, con un costo stimabile in € 3.800,00 comprensivo del rilievo.

### **11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

L'area in cui ricade il compendio in base al Programma di Fabbricazione vigente fa parte delle Zone Agricole Normali.

### **12)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

#### **12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Bevagna è risultato che relativamente all'immobile pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (**all. 8**).

- Nulla Osta n. 751 del 27/05/1971, rilasciata per lavori di Costruzione di un fabbricato per abitazione in località Pian Dei Molini.
- Nulla Osta n. 815 del 27/09/1971, rilasciata per lavori di Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.
- Concessione Edilizia n. 154 del 19/11/1981, rilasciata per recinzione con elementi prefabbricati e rete metallica.
- Concessione Edilizia n. 87 del 14/06/1988, rilasciata per lavori di Costruzione di un garage.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 312 del 24/10/1995, rilasciata per lavori di difformità alle licenze edilizie n. 751/69 e 815/71 per la costruzione di un fabbricato civile in località Pione su area censita catastalmente al foglio di mappa 37 part. 310.

#### **12.2 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ DELLE STESSE**

L'**abitazione** risulta difforme dall'ultimo titolo (C.E. in sanatoria n. 312/1995) in quanto è stato realizzato un bagno al piano terra nel locale fondo ed il pianerottolo al piano primo è stato chiuso con un tramezzo e una porta.

Il **garage** risulta difforme dal titolo (richiesto nel marzo 1988 e rilasciato con C.E. n. 87/1988) in quanto le finestre sono state realizzate con larghezza e altezza differenti dal progetto e il terrazzo di copertura presenta una parte in aggetto a protezione del portone di accesso.

Si precisa che negli elaborati allegati alla richiesta della C.E. 312/1995 per la sanatoria dell'abitazione, la porzione di terrazzo in aggetto è stata correttamente rappresentata ed è visibile anche nella documentazione fotografica, ma poiché la sanatoria riguarda solo l'abitazione e non il terrazzo, non è efficace a sanare la difformità del terrazzo.



Tale difformità non è di carattere strutturale in quanto il progetto strutturale depositato in Regione è coerente con lo stato attuale dei luoghi.

Il comune di Bevagna e la Regione Umbria non hanno fornito in visione le comunicazioni di inizio e fine lavori e collaudo, anche se specificatamente richiesta, pertanto si suppone che tale documentazione non sia stata mai prodotta da parte dei proprietari.

Anche la **recinzione** risulta difforme dal progetto (C.E. 154/1981) in quanto è stata realizzata su due lati con pannelli prefabbricati in cemento invece che sul solo lato di ingresso.

Le difformità relative all'abitazione, al garage e alla recinzione sono sanabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in accertamento di conformità, cui dovrà far seguito la dichiarazione di agibilità dell'immobile nel suo complesso.

### **12.3 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Spese tecniche per la presentazione del titolo edilizio in accertamento di conformità € **3.000,00** comprensivi di IVA e contributi, previa produzione del collaudo delle strutture, che ha un costo stimabile di € **4.800,00** (comprensivi di prove di laboratorio sui materiali utilizzati, fine lavori e relazione a strutture ultimate), oltre ai diritti di segreteria pari a circa € **400,00** e alla sanzione il cui importo sarà stabilito dal dirigente dell'ufficio preposto in ragione dell'entità dell'abuso e della normativa applicabile al momento della presentazione della pratica, con un **minimo di € 516,00**. Sarà quindi necessario produrre l'Agibilità per garage e abitazione, comprensiva di tutti gli allegati (per variazioni catastali e dichiarazioni sugli impianti, il cui costo è computato a parte nei rispettivi paragrafi) con un costo per spese tecniche pari ad € **700,00** oltre ai diritti di segreteria pari ad € **150,00**.

La somma di tutti i costi stimabili per la regolarizzazione degli immobili ammonta quindi ad una cifra **minima di € 9.566,00** che potrebbe aumentare in ragione dell'importo delle sanzioni.

### ***13)- Stato di possesso***

#### ***... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati***

La scrivente ha verificato lo stato di occupazione dei beni nel corso del sopralluogo effettuato, confermato dalle dichiarazioni espresse dall'esecutata, da cui risulta che il compendio è occupato dai coniugi signori \_\_\_\_\_, maggiorenne.

La scrivente inoltre ha provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Reggio Emilia datata 17/06/2024 (all. 7) evidenziava la presenza di un contratto locativo registrato a nome dei proprietari: contratto n. 2406/3/2006 registrato a Foligno il 18/09/2006. Il canone mensile è fissato in € 600 (pari ad € 7.200 annuali). La scadenza del contratto è il 16/09/2026.

#### ***... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati***

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili pignorati sono di piena proprietà per la

quota di  $\frac{1}{2}$  dell'esecutato sig. Giulio BONCI per averli acquisiti ante ventennio come segue: quanto alla nuda proprietà per atto di donazione accettata da parte di Marsilio BONCI nel 1987 (**punto 1**) che riservava per sé e la moglie Leonilde ARCANGELI il diritto di usufrutto vitalizio; quanto al diritto di usufrutto a seguito della morte dei signori Leonilde ARCANGELI e Marsilio BONCI. E' allegata alla presente (**all. 4**) la nota di trascrizione, di seguito sintetizzata.

**1. Atto di donazione del 27/02/1987 trascritto a Spoleto il 24/02/2005 al n. 818 di R.P. a rogito del Notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 18985.**

**A favo,**

22/11/1965) per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della nuda proprietà;

**Conti**

coniugato in regime di comunione

(1926) per la quota di  $\frac{1}{1}$  della nuda proprietà.

**Oggetto:** *pubblicato ai civici abitazione con corte, a confini la, fosso, salvo altri. Distinto al NCEU al foglio 37 part. 313 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 mq 17; sub. 2 cat. C/6 cl. 2 mq 16; sub. 3 cat. A/3 cl. 2 vani 8.*

**14) Altre informazioni utili (stato civile)**

L'esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni successivamente ha stipulato la separazione dei beni a partire dal 23/03/2015.

**15) Immobile occupato da coniuge separato**

Il caso non si pone.

**16) Impianti**

**Abitazione:** Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, termico) sono realizzati sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in ghisa ed è attualmente integrato con due stufe a legna di proprietà dell'inquilina. La caldaia, alimentata a gpl, è posta nel locale fondo al piano terra.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato ad una fossa imhoff posta nella corte.

Per quanto visibile tutti gli impianti appaiono piuttosto antiquati, in particolare l'impianto elettrico necessita di manutenzione ed adeguamento alla normativa vigente.

**Garage:** L'impianto elettrico è realizzato a vista e collegato a quello dell'abitazione.

Per l'adeguamento dell'impianto elettrico non è possibile fare una stima del costo con le informazioni disponibili.

Il bombolone GPL è stato installato in virtù di SCIA depositata al Comando dei Vigili del Fuoco di Perugia il 12/09/2023 n. 91134 prot. 17637 (cfr. All. 8), da cui si evince che l'impianto è provvisto di dichiarazione di conformità, ed è regolarmente mantenuto d

Ai fini dell'agibilità dell'edificio e del garage occorre anche acquisire la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico sanitario, per cui si stima un costo di € 500,00 ciascuno (impianti elettrico, idrico sanitario e termico).



### **17)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita**

In considerazione della provenienza e delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un **LOTTO DI VENDITA UNICO**, così composto:

DIRITTI DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione e Garage con corte esclusiva, siti in Bevagna Via Alarico Palmieri n. 9, censiti al C.F. al foglio 37 part. **313 sub. 4** (precisando che il garage non è ancora censito in catasto).

### **18)- Stima dei lotti**

#### **18.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

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

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

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

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il secondo trimestre 2024 (ultimi dati disponibili) per gli edifici abitabili in semi periferia nei comuni limitrofi (in quanto per Bevagna non sono stati pubblicati dati) danno valori oscillanti tra: comune di Foligno €/mq 450,00/700,00; Gualdo Tadino €/mq 350,00/500,00; Montefalco €/mq 700,00/900,00; Spello €/mq 550,00/700,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni economiche in stato conservativo normale nella zona censita per il secondo semestre 2023 (ultimi dati disponibili) oscillano tra €/mq 550,00 e € 700,00.

Da una ricognizione presso le agenzie immobiliari risulta che il valore di abitazioni simili può oscillare tra €/mq 700,00 e 900,00.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dalla scrivente in relazione alle caratteristiche dei beni in questione ed ai comodi e scomodi di cui godono, e si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima, tra cui:

- il compendio gode di una posizione soleggiata, ben collegata e dotata di tutti i servizi essenziali nelle vicinanze;
- l'abitazione è dotata di spazi esterni esclusivi;
- lo stato di conservazione dell'immobile è scarso;
- l'abitazione è ben distribuita e presenta locali ampi, ma non molto luminosi;
- il compendio è occupato da cose e persone in forza di contratto di affitto antecedente al pignoramento, con scadenza nel 2026 e con un canone alto;

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di applicare un Valore Unitario per il fabbricato pari a:

**18.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

| S.C.V.<br>mq | V.u.<br>€/mq | Valore di<br>Mercato | Valore di<br>Mercato | Abbattimento<br>forfettario 15% | Valore a base<br>d'asta | Valore arrotondato<br>dell'INTERO               |
|--------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| 240          | 700,00       | € 168.000,00         | € 180.320,00         | 27.048,00                       | 153.272,00              | <b>€ 153.000,00</b><br>centocinquantatremila/00 |
| 1.232        | 10,00        | € 12.320,00          |                      |                                 |                         |                                                 |

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 3.466,20**
- Costo per la pratica edilizia di sanatoria = **€ 8.716,00\***
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 3.800,00**
- Costo per le dichiarazioni di conformità degli impianti = **€ 1.500,00\*\***
- Costo per la pratica edilizi di agibilità = **€ 850,00**

**Totale € 18.332,20 (diciottomilatrecentotrentadue/20)\***

\* importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo all'esito della presentazione della domanda di sanatoria, in ragione della sanzione che il Comune vorrà disporre.

\*\* oltre al costo per l'eventuale adeguamento degli impianti.

**19)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota**

Si precisa che l'immobile non è facilmente divisibile in due quote, se non con un significativo dispendio economico, pertanto stima la quota parte pignorata.

**L'immobile viene pignorato per la quota di ½ pertanto il valore a base d'asta della quota è pari a:**

**€ 153.000,00 / 2 = € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)**

**SPESE** da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario per la quota di 1/2: **€ 9.166,10 (novemilacentosessantasei/10)\***

\* importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo all'esito della presentazione della domanda di sanatoria, in ragione della sanzione che il Comune vorrà disporre. Oltre al costo per l'eventuale adeguamento degli impianti

**20)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ o USUFRUTTO**

Il caso non si pone.



**Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:**

- Nulla Osta n. 751 del 27/05/1971.
- Nulla Osta n. 815 del 27/09/1971
- Concessione Edilizia n. 154 del 19/11/1981
- Concessione Edilizia n. 87 del 14/06/1988
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 312 del 24/10/1995

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

L'abitazione è occupata da una famiglia di tre persone in virtù di regolare contratto di locazione registrato, con scadenza a settembre 2026.

L'edificio presenta delle irregolarità urbanistico edilizie che dovranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in accertamento di conformità.

L'immobile è privo del certificato di Agibilità.

Occorre provvedere ad alcune variazioni catastali

**VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/2: € 76.500,00**

*(euro settantaseimilacinquecento/00)*

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario) da intendersi come obblighi di fare (nella misura di ½) : € 9.166,10 (euro novemilacentosessantasei/10)\***

*\* importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo all'esito della presentazione della domanda di sanatoria, in ragione della sanzione che il Comune vorrà disporre. Oltre al costo per l'eventuale adeguamento degli impianti*

**N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.**

Spoletto lì, 01 ottobre 2024

L'ESPERTO

Geom. Erika Mariani

### 21)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

**22)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;*

*Allegato n. 2 – Comunicazioni:*

*Allegato n. 3 – Verbali;*

*Allegato n. 4 – Titolo di provenienza;*

*Allegato n. 5 – Documentazione catastale;*

*Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;*

*Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione*

*Allegato n. 8 - Documentazione Urbanistica*

*Allegati n. 9 – Documentazione fotografica*

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

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: **13 pagine oltre a 9 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita da pag. 14 a pag. 15,** con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

*Spoletto lì, 01 ottobre 2024*

L'ESPERTO

*Geom. Erika MARLANI*