

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 13-2022

promossa da

BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.

quale cessionaria del credito da MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA.
(Creditore procedente)

contro

(Debitore/Esecutatoio,

Creditori intervenuti:

Agenzia delle Entrate-Riscossione Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone
Agenzia delle Entrate-Riscossione Provincia di Perugia e Terni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratore Legale del creditore procedente:

Avv. Antonio COACCIOLI, elettivamente domiciliato in Perugia, Piazza Alfari 4.
PEC: coaccioli@pec.studiocoaccioli.it

Procuratore speciale del primo intervenuto:

Sergio QUADRACCIA, pec: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Legale rappresentante del secondo intervenuto:

Sergio QUADRACCIA, pec: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

DATE:

Nomina: 15 luglio 2022

Giuramento: 26/08/2022

DEPOSITO PERIZIA 19/02/2024

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	5
7.3	Caratteristiche del bene	6
7.4	Determinazione della superficie commerciale	7
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	8
9	Aggiornamenti catastali	8
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	8
12	Stato di possesso	9
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	11
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	11
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	11
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	11
17	Stima dei lotti	12
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	13
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	13
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	13
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	13
-	LOTTO UNICO (Fascicolo unico)	14-15

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza 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.
- Studio Notarile CARBONARI: per la copia integrale del titolo di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno: 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.

1. Atto d'obbligo trascritto a Perugia il 23/04/177 al n. 4644 di formalità a seguito di atto a rogito del segretario generale del Comune di Foligno rep. 15.231 del 26/03/1977.

A favore: Comune di Foligno, rappresentato dal Sindaco Antonio Ridolfi.

Contro:

Oggetto: i _____ si sono impegnati per sé ed aventi causa irrevocabilmente e definitivamente a versare la quota parte inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, destinare e mantenere permanentemente all'uso prescritto le superfici del lotto che risultano libere dalla costruzione in oggetto (mq 300 per verde privato, mq 2.300 per verde pubblico e mq 12 per parcheggio di uso pubblico). Tali obblighi gravano sull'immobile censito al NCT di Foligno al foglio 210 part. 235.

2. Servitù di attingimento acqua trascritta a Perugia il 23/06/1989 al n. 8359 di formalità a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 62532 del 07/06/1989.

A favore: della corte assegnata al sig. _____ allora censita al NCEU al foglio 255 part. 827 sub. 5 (soppressa, generando l'attuale part. 1222 sub.1).

Contro: corte assegnata al sig. _____ allora censita al NCEU al foglio 255 part. 827 sub. 7 (soppressa, generando l'attuale part. 1221 sub. 1).

Oggetto: il Sig. _____ costituisce a carico della sua corte una servitù di attingimento acqua per uso irriguo a favore della corte del sig. _____

3. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 19/09/2007 al n. 8287 di formalità a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Elisabetta CARBONARI di Foligno rep. 5249/1903 del 10/09/2007.

Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA soc. Coop., con sede in Spello, c.f. 00228700548, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: _____ per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Immobili: Abitazione con corte e garage sita in Foligno, Via Scafali, censita al NCEU al foglio 255 part. 1221 sub. 1, 2 e 3.

4. Ipoteca legale iscritta a Perugia il 26/05/2015 al n. 1571 di formalità in dipendenza di ruolo di Equitalia Sud S.P.A. in data 25/05/2015 rep. n. 400/121515 per la somma di € 68.849,18.

A favore: Equitalia Sud S.P.A., con sede in Roma, c.f. 11210661002, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Contro: , sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Abitazione e garage sita in Foligno, censita al NCEU al foglio 255 part. 1221 sub. 2 e 3.

5. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 3692 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 24/01/2022 rep. 462.

A favore: BUONCONSIGLIO 3 s.r.l., con sede in Milano e c.f. 11386170960, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Contro: , sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Abitazione con corte e garage sita in Foligno, Via Scafali, censita al NCEU al foglio 255 part. 1221 sub. 1, 2 e 3.

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 non è presente una struttura condominiale.

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 Volontaria iscritta a Perugia il 19/09/2007 al n. 8287
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

Ipoteca legale iscritta a Perugia il 26/05/2015 al n. 1571 di formalità.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, €550,00 (pari allo 0,5% del capitale).

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 3692 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

Totale costi di Cancellazione € 1.232,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Foligno	Via Scafali	20	T-1-2	//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

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

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
255	1221	2	A/3	4	8,5 vani	Totale: 205 Escluse aree scoperte: 196	€ 592,63
255	1221	3	C/6	3	16 mq	Totale: 35	€ 28,92
255	1221	1	Bene comune non censibile (corte) comune a part. 1221 sub. 2 e 3				
255	1223	-	Bene comune non censibile (ingresso) comune a part. 1221 sub. 2 e 3 e part. 1222 sub. 2 e 4				

Beni catastalmente intestati a . (sopra generalizzato), per il diritto di proprietà di 1/1.

7.3 Caratteristiche dei beni (cfr. doc. fotografica All. 10)

POSIZIONE: L'immobile pignorato si trova a Foligno in località Scafali, ossia un sobborgo a sud del centro storico, da cui dista circa 4 km. Si tratta di un'area pianeggiante ed assoluta circondata da campi coltivati. In particolare l'immobile si trova all'incrocio tra Via Cimamonte e Via Scafali, due strade prettamente residenziali su cui si affacciano edifici di varie tipologie, circondati da corti e giardini.

La zona è tranquilla e immersa nel verde, non è servita dai mezzi pubblici né è dotata dei servizi principali, per i quali occorre comunque spostarsi in auto.

DESCRIZIONE: L'immobile è una porzione di uno stabile bifamiliare, posto lungo la strada e circondato su quattro lati dalla corte di pertinenza dell'edificio.

CORTE: Accessibile mediante due cancelli carrabili, uno su Via Scafali e l'altro su Via Cimamonte. Pianeggiante, in parte pavimentata con lastre di pietra di pezzatura irregolare, in parte lasciata a breccino, è delimitata da recinzione in metallo su muretto in cemento, in parte accoppiata da siepe di alloro.

La superficie catastale è di mq 543, che detratta la superficie occupata dal fabbricato scende a mq 452 circa.

Fa inoltre parte del compendio pignorato, come bene comune non censibile comune all'abitazione gemella di quella pignorata e ad essa contigua, la piccola corte rettangolare individuata alla part. 1223, che funge da ingresso alle due proprietà. Tale corte è gravata da atto d'obbligo che lo vincola come posto auto privato di uso pubblico.

FABBRICATO: dalla sagoma assimilabile ad un rettangolo, è disposto su tre piani (terra, primo e secondo sottotetto) e realizzato in cemento armato e muratura portante, intonacata. I solai sono in laterocemento. Gli infissi esterni sono in legno naturale con vetri singoli, protetti da tapparelle in plastica. Il manto di copertura è in tegole, le lattonerie sono in lamiera. In generale i materiali impiegati e le tecniche costruttive sono quelli tipici degli anni 70, senza elementi decorativi e di pregio.

E' accessibile dal vano scala posto sul fronte sud ovest e e dal garage su fronte nord est. La centrale termica è accessibile solo dall'esterno, sul fronte nord est.

ABITAZIONE: disposta su tre piani:

- al piano terra si trova un portico (mq 24 circa), il vano scala (mq 12,2 ca), il corridoio (mq 11,8 ca), una cucina rustica (mq 17,8 ca), la centrale termica (mq 4,6). Altezza interna ml 3,15.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in piastrelle di ceramica, di marmo e di

marmo ricomposto. La centrale termica è invece priva di finiture. La scala è protetta da parapetto in legno.

- al piano primo si trova: il vano scala (mq 16,7 circa), il corridoio (mq 7,9 ca), il soggiorno/cucina (mq 38 ca), 2 camere da letto (mq 14,5 e mq 14,5), un bagno (mq 6,5 ca). Altezza interna ml 3,10. Oltre a due balconi di superficie mq 10,8 e 5,5.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in piastrelle di marmo, come pure i balconi, protetti da ringhiera in ferro verniciato. Il bagno è provvisto di doccia, lavello e bidet e water.

- al piano secondo e sottotetto si trova: disimpegno (mq 8,5 circa), camera (mq 26,9). Altezza interna ml 2,70. Sottotetto mq 68,6 con altezza variabile da ml 0,45 a ml 2,45. La porzione con altezza utile maggiore o uguale a ml 2 è pari a mq 46,2 circa. Oltre a un balcone di superficie mq 6.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in piastrelle di marmo, come pure il balcone, protetto da ringhiera in ferro verniciato. Il sotto tetto è invece privo di finiture.

GARAGE: locale unico rettangolare (mq 29,9 circa), accessibile da due portoni carrabili, provvisti uno di infisso basculante e l'altro di infisso avvolgibile, in metallo. Il locale è pavimentato in cemento e intonacato, ma non tinteggiato. Il garage è comunicante con l'abitazione dall'interno, mediante una porta che affaccia sul corridoio. Altezza utile ml 3,15.

Superficie utile complessiva della abitazione mq 180 circa, oltre a mq 46 circa di sottotetto.

Superficie utile del garage mq 30 circa.

Superficie lorda mq 281 circa, composta da: mq 35 circa del garage, mq 51 circa del sottotetto con altezza maggiore di ml 1,5; mq 6,5 della centrale termica; mq 188 circa dell'abitazione. Oltre a mq 24 circa di portico e mq 22,3 di balconi.

Superficie scoperta della corte mq 452.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile viene calcolata sulla base delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate, è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

50% della superficie del garage: mq 17,5

50% della superficie del sottotetto: mq 25,5

25% della superficie della centrale termica: mq 1,6

30% della superficie del portico: mq 7,2

30% della superficie dei balconi: mq 6,7

Tutto ciò premesso la superficie commerciale vendibile dell'edificio è pari a:

mq $(188+17,5+25,5+1,6+7,2+6,7) = \mathbf{mq\ 246,5}$

La superficie della corte esclusiva e della piccola corte comune esterna alla recinzione - part. 1223 (comune all'abitazione gemella posta in aderenza a quella pignorata) - non viene valutata singolarmente, ma se ne tiene conto nella determinazione del valore unitario del compendio.

DIFFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEI BENI E I TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra: nessuna.

Piano primo: manca la parete portante che separa il corpo scala dal disimpegno; è stato spostato il tramezzo che separa il disimpegno dal corridoio; è stato aperto un grande varco nella parete portante tra soggiorno e cucina (che risultano per altro invertiti); è stato realizzato un tramezzo all'interno del locale cucina per racchiudere l'angolo cottura; è stata chiusa la porta tra corridoio e cucina (ad oggi soggiorno); è stato ampliato il bagno a discapito della camera, con lo spostamento di un tramezzo non portante.

Piano secondo sottotetto: manca la parete portante che separa il corpo scala dal disimpegno, le rampe delle scale hanno conformazione e lunghezza diverse.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI E COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Le modifiche alle pareti portanti hanno rilevanza strutturale pertanto potranno essere regolarizzate solo a fronte di una Verifica della Sicurezza delle Strutture ad opera di un ingegnere strutturista, che attesti l'idoneità dell'edificio sia rispetto alla normativa attualmente vigente, sia rispetto a quella vigente al momento dell'abuso. Si precisa che con le informazioni disponibili non è possibile allo scrivente determinare l'epoca di realizzazione dell'abuso. La Verifica di Sicurezza dovrà essere allegata al titolo edilizio in accertamento di conformità con il quale potranno essere altresì regolarizzate le altre piccole modifiche alla distribuzione interna.

Una volta regolarizzato l'immobile, sarà necessario presentare la dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità, corredata di tutte le necessarie dichiarazioni di rispondenza degli impianti (cfr.par. 15) e della variazione catastale (cfr.par. 9).

Si prevede un costo complessivo per le spese tecniche sopra descritte di € 5.500,00 comprensive delle spese di istruttoria, diritti di segreteria e marche da bollo necessarie per il perfezionamento della pratica edilizia, ma esclusa la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Sono escluse, in quanto non determinabili al momento, le spese che si rendessero eventualmente necessarie per adeguare l'edificio dal punto di vista strutturale, a seguito dell'esito della Verifica di Sicurezza.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra [nome] e dalle due figlie, maggiorenni, in virtù di contratto d'affitto regolarmente registrato. Il contratto, che avrà termine in data 30/09/2024, prevede un canone mensile di € 520,00 (pari ad € 6.240,00 annuali).

Lo scrivente ha inoltre 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 Foligno, tuttavia, (all. 7) non evidenziava la presenza di contratti locativi registrati per il bene pignorato.

... 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 la piena **proprietà** degli immobili pignorati è pervenuta al signor _____, per atto di compravendita nel 2007 dal signor _____ (1), il quale lo aveva a sua volta acquisito per divisione (2) dal fratello _____ a seguito di successione (3) dalla signora _____.

Di seguito la sintesi dell'atto suddetto (si veda anche **all. 4** Titolo di Provenienza e precedenti).

1. Atto di Compravendita del 10/09/2007 a rogito del Notaio Elisabetta CARBONARI di Foligno rep. 5247/1902 trascritto a Perugia il 19/09/2007 al n. 17072 di R.P.

A favore: _____ (sopra generalizzato) per il diritto di piena proprietà di 1/1, legalmente separato dal coniuge (*).

Contro: _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà, coniugato in regime di comunione dei beni, ma il bene è personale.

Immobili: Porzioni di fabbricato di civile abitazione sui piani terra, primo e secondo, con annessi pertinenziali corte esclusiva e garage sita in Foligno, Via Scafali, il tutto censito al NCEU al foglio 255 part. 1221 sub. 1, 2 e 3. Oltre ai diritti sulle parti comuni, ivi compresa la part. 1223 e la servitù di attingimento acqua per uso irriguo costituita con atto di divisione a rogito Notaio FINO rep. 62532/5015 del 07/06/1989. (cfr par. 3 punto 2 della presente relazione).

La parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile è stato ristrutturato in conformità alla Licenza Edilizia n. 312 del 16/04/1977. Dichiara inoltre che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ex legge 47/85 con prot. 013441 del 28/04/1986 ma il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria né di rigetto (**).

La parte venditrice garantisce la piena proprietà dei beni, la libertà da pesi, vincoli, privilegi ecc., ad eccezione dell'atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio BARONI rep. 15231 del 26/03/1977 (cfr par. 3 punto 1 della presente relazione).

(*) Si precisa che non è stato possibile acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, richiesto sia al Comune di Foligno che al Comune di Civitavecchia, su indicazione del Comune di Foligno.

(**) La concessione è stata rilasciata in realtà in data 01/10/1993 con il num. 2122.

2. Atto di Divisione del 07/06/1989 a rogito del Notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 62.532 trascritto a Perugia il 23/06/1989 al n. 8359 di R.P.

A favore e contro: _____ (sopra generalizzato) e _____ (s.g.), ciascuno per la quota di 1/1 della piena proprietà, entrambi coniugati in regime di comunione dei beni, ma i beni divisi sono beni personali.

Immobili: Al sig. _____ si assegnava, oltre maggiore consistenza, porzione di fabbricato ad uso abitazione, con annessi corte e garage sui piani terra, 1° e 2°, con annessi pertinenziali corte esclusiva e garage, il tutto censito al NCEU al foglio 255 part. 827 sub. 7, 9 e 11 (soppresse, generando le attuali part. 1221 sub. 1, 2 e 3) aventi diritto sulla corte part. 827 sub. 4 (soppressa, generando l'attuale part. 1223).

Il Sig. _____ costituiva a carico della sua corte una servitù di attingimento acqua per uso irriguo a favore della corte del sig. _____

2. Dichiarazione di Successione del 30/04/1969 n. 83 vol. 346, trascritta a Foligno il 02/07/1969 al n. 734 di R.P.

A favore: _____ s.g.) e _____ (s.g.), per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Contro: _____ (Foligno, 31/01/1912, per l'intero.

Immobili: oltre maggiore consistenza, immobili censiti al NCEU al foglio 255 part. 827 sub. 7, 9 e 11 (soppresse, generando le attuali part. 1221 sub. 1, 2 e 3).

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Lo scrivente ha presentato richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio al comune di Foligno, dal quale è stato comunicato allo scrivente di inoltrare la richiesta al Comune di Civitavecchia. Quest'ultima richiesta tuttavia non ha mai avuto alcun riscontro. Pertanto lo scrivente non è stato in grado di verificare lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. Si precisa che la conduttrice dell'immobile ha lamentato il malfunzionamento dell'impianto.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO e TERMICO: realizzato sottotraccia, con scarico in pubblica fognatura. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. Il produttore di acqua calda sanitaria è alimentato a gas metano e posizionato nel locale centrale termica al piano terra.

E' necessario acquisire le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti al fine dell'attestazione che tiene luogo del certificato di Agibilità, previa revisione e messa a norma, in particolare dell'impianto di adduzione gas e dell'impianto elettrico, per cui si stima un costo complessivo di € 2.500,00.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della provenienza, dell'ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un **lotto unico** di vendita così composto:

LOTTO UNICO – DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione con Corte e Garage, sita in Foligno, Via Scafali n. 20, censita al N.C.E.U. al foglio 255 part. 1221 sub. 1, 2 e 3. Oltre ai diritti spettanti sulla corte comune part. 1223.

17)- Stima del lotto

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

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo 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.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di FOLIGNO, le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono e si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche, della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e della vetustà del compendio pignorato.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il 3° trim. 2023 per gli edifici abitabili in periferia oscillano tra €/mq 500,00 e 750,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 1° sem. 2023 oscillano, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, tra €/mq 800,00 e € 1200,00.

Tutto ciò premesso, considerato anche il fatto che l'immobile è occupato con contratto avente validità fino al settembre prossimo venturo, si definisce il Valore Unitario: **Vu: €/mq 750,00**

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4): **S.C.V. = mq 246**

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 246 x €/mq 750,00 = € 184.500,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad **€ 27.675,00** Il valore del lotto scende quindi ad **€ 156.825,00** che arrotondato è pari a :

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del LOTTO: € 157.000,00

(euro centcinquantasettemila/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 = € 1.232,00
- Spese TECNICHE per conformità Edilizia e Agibilità = 5.500,00 (*)

- Spese per adeguamento impianti e acquisizione Dichiarazioni di rispondenza = € 2.500,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 1.200,00

Per un totale di spese preventivate di € 10.732,00 (euro diecimilasettecentotrentadue/00) (*)

(*) oltre a:

- la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno vorrà disporre;
- eventuali spese per l'adeguamento strutturale dell'edificio in esito alla Verifica di sicurezza.

18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ' o USUFRUTTO

Il caso non si pone.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobili;

Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza e precedenti;

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 7 – Contratto di affitto e Attestazione Agenzia delle Entrate;

Allegato n. 8 – Doc. per verifica conformità urbanistica;

Allegato 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 li, 19 febbraio 2024

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

fascicolo riepilogativo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 13/2022

PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione con corte e garage sita in Foligno, Via Scafali 20, oltre ai diritti spettanti sulla corte comune.

Porzione di uno stabile bifamiliare circondato da corte di pertinenza.

CORTE: accessibile mediante due cancelli carrabili, pianeggiante, in parte pavimentata, delimitata da recinzione. Superficie catastale mq 543, superficie scoperta mq 452 circa.

Diritti spettanti su piccola corte rettangolare (part. 1223), che funge da ingresso alla proprietà.

ABITAZIONE: porzione di edificio bifamiliare disposto su tre piani (terra, primo e secondo sottotetto) realizzato in cemento armato e muratura portante. Composto come segue:

- al piano terra portico: vano scala, corridoio, cucina rustica, centrale termica. Altezza interna ml 3,15.
- al piano primo: vano scala, corridoio, soggiorno/cucina, 2 camere da letto, un bagno, due balconi. Altezza interna ml 3,10.

- al piano secondo e sottotetto: disimpegno, camera. Altezza interna ml 2,70. Sottotetto mq 68,6 con altezza variabile da ml 0,45 a ml 2,45. Balcone.

GARAGE: locale rettangolare accessibile da due portoni carrabili e comunicante con l'abitazione dall'interno. Altezza utile ml 3,15.

Superficie utile complessiva della abitazione mq 180 circa, oltre a mq 46 circa di sottotetto.

Superficie utile del garage mq 30 circa.

Superficie lorda complessiva mq 281 circa, composta da: mq 35 circa del garage, mq 51 circa del sottotetto con altezza maggiore di ml 1,5; mq 6,5 della centrale termica; mq 188 circa dell'abitazione. Oltre a mq 24 circa di portico e mq 22,3 di balconi.

Superficie scoperta della corte mq 452.

Superficie Commerciale Vendibile Complessiva S.C.V. mq 246

VALORE LOTTO A BASE D'ASTA € 1587.000,00

(euro centocinquantasettemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 10.732,00 (euro diecimilasettecentotrentadue/00) (*)

(*) oltre a:

- la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno vorrà disporre;
- eventuali spese per l'adeguamento strutturale dell'edificio in esito alla Verifica di sicurezza.

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 19/09/2007 al n. 8287

Ipoteca legale iscritta a Perugia il 26/05/2015 al n. 1571 di formalità.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 24/02/2022 al n. 3692 di formalità

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni che non si possono cancellare al momento del trasferimento della proprietà immobiliare:

Atto d'obbligo trascritto a Perugia il 23/04/177 al n. 4644 di formalità

Servitù di attingimento acqua trascritta a Perugia il 23/06/1989 al n. 8359 di formalità



Individuazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
255	1221	2	A/3	4	8,5 vani	Totale: 205 Escluse aree scoperte: 196	€ 592,63
255	1221	3	C/6	3	16 mq	Totale: 35	€ 28,92
255	1221	1	Bene comune non censibile (corte) comune a part. 1221 sub. 2 e 3				
255	1223	-	Bene comune non censibile (ingresso) comune a part. 1221 sub. 2 e 3 e part. 1222 sub. 2 e 4				

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

- Permesso di Costruzione n. 312 del 16/04/1977 per "ampliamento di casa di abitazione"
- Concessione in Sanatoria n. 2212 del 02/10/1993 per "incremento di superficie coperta al piano secondo in difformità alla concessione n. 312/77 – incremento di volume per maggiore altezza del tetto – modifiche esterne ed interne il tutto in assenza di titolo come da grafici allegati"
- Concessione edilizia n. 673 del 06/12/1993 per "modifiche aperture esterne e demolizione fondelli interni – demolizione accessori condonati"
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0014417 del 13/03/2008 per "costruzione di una nuova recinzione in ferro e prosecuzione di quella esistente".

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione è attualmente occupata da una famiglia di tre persone, con contratto regolarmente registrato.

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

L'accesso all'abitazione avviene sia dalla strada laterale (Via Cimamonte) che da una piccola corte comune affacciata su Via Scafali.

Occorre acquisire un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare alcune modifiche interne anche di carattere strutturale, previa una Verifica di Sicurezza delle strutture.

Occorre attestare l'agibilità degli immobili.

Gli impianti devono essere revisionati e provvisti di Dichiarazione di Rispondenza/Conformità.

E' necessario un aggiornamento catastale.

Sulla corte comune di accesso alla proprietà (part. 1223) grava un atto d'obbligo che vincola l'area a parcheggio privato di uso pubblico.

Sulla corte (part. 1221 sub. 1) grava una servitù di attingimento acqua a favore dell'attigua part. 1222.

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



Spoletto li, 19 febbraio 2024

L'ESPERTO - Geom. Diego MARCHI