TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

R.G. 53-2021

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

CTU

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Agronomo

Tel 329/2985679

06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, con provvedimento del 23/09/2021, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'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 anteriormente 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonchè 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 opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione 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 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 non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati in 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

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 di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati

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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13. alleghi, 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 sia 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17. determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenza fra libero mercato e vendite coattive;

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

dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.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 nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti a mezzo raccomandata a/r e, come concordato, il giorno 31 Gennaio 2022 si è recato presso gli immobili, dove ha incontrato la sig.ra [redacted] che non ha consentito al sottoscritto di entrare all'interno dell'appartamento in quanto in casa [redacted] Nella circostanza è stato stabilito, di comune accordo, di fissare un successivo appuntamento per la data del 14/02/2022. Il giorno suddetto lo scrivente è tornato nuovamente presso l'immobile oggetto di causa, dove la sig.ra sig.ra [redacted] che ha permesso al sottoscritto di effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei locali, identificare i confini e gli accessi del fabbricato, scattare le relative foto e raccogliere utili informazioni. E' opportuno ricordare che la sig.ra [redacted] oltre ad essere la moglie dell'esecutato sig. [redacted] è anche comproprietaria di un ½ dell'immobile, quota, questa, non interessata dal pignoramento.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione.

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

A) per quanto riguarda la planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto e all'Ufficio Urbanistica del comune di Deruta;

B) per quanto riguarda le unità immobiliari, secondo le attuali risultanze catastali, si riferisce che sono poste in via Garibaldi, 74, nel comune di Deruta, e sono censite al catasto fabbricati del suddetto comune al:

- foglio 24, part. 19 sub 6, cat. A/3 (abitazione);
- foglio 24, part. 19 sub 9, cat. C/2 (cantina).

Sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo, si riferisce che gli immobili, appena suddetti, risultano di proprietà del sig[redacted]esecutato), nato in Marocco il 29/07/1966, per la quota di ½, e della sig.ra [redacted]nata in Marocco il 23/02/1972, per la restante quota di ½.

Ai citati nominativi i beni sono pervenuti secondo la seguente cronistoria, riferita all'ultimo ventennio:

- con atto notaio Elisabetta Mussolini di Perugia in data 29/12/2008, rep. 368, registrato in data 30/12/2008 rep. part. 22420 i sigg.[redacted]nata a Roma il 30/8/1946 e [redacted]nato a Marsciano il 12/7/1939, in regime di comunione legale dei beni, hanno venduto ai sigg[redacted]moglie, coniugati in regime di separazione dei beni;
- con atto notaio G. Ventura di Marsciano in data 22/11/1975, rep. 21558, registrato in data 04/12/1975 rep. part. 11016, il sig[redacted]ha venduto al sig[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

A) formalità eseguita il 30/12/2008, reg. part. 8384, in virtù di rogito notaio Elisabetta Mussolini di Perugia in data 29/12/2008, rep. 369, iscrizione di ipoteca di € 127.000,500 a favore di [redacted] i sigg. [redacted]

B) formalità eseguita il 07/05/2021, reg. part. 8937, pignoramento immobiliare trascritto a favore della soc. [redacted] nei confronti del sig [redacted] gravante sulla quota di comproprietà pariad ½ della piena proprietà dei beni in oggetto;

C) formalità eseguita il 09/06/2021, reg. part. 11396, in rettifica di quella trascritta il 07/05/2021, reg. part. 8937, nlla quale il cognome del soggetto pignorato è stato indicato in [redacted] anziché, come corretto, in [redacted]

4. Vincoli o oneri condominiali.

Poichè l'abitazione è posta all'interno di un immobile ove sono presenti altre unità abitative, il sottoscritto ha controllato l'esistenza o meno di un Amministratore o di un regolamento di condominio. Per quanto è stato possibile verificare non esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, in quanto le pulizie delle scale e spazi comuni, vengono effettuati dagli stessi condomini;

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri,

sono già indicate al precedente punto 3 e, sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 1.100,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

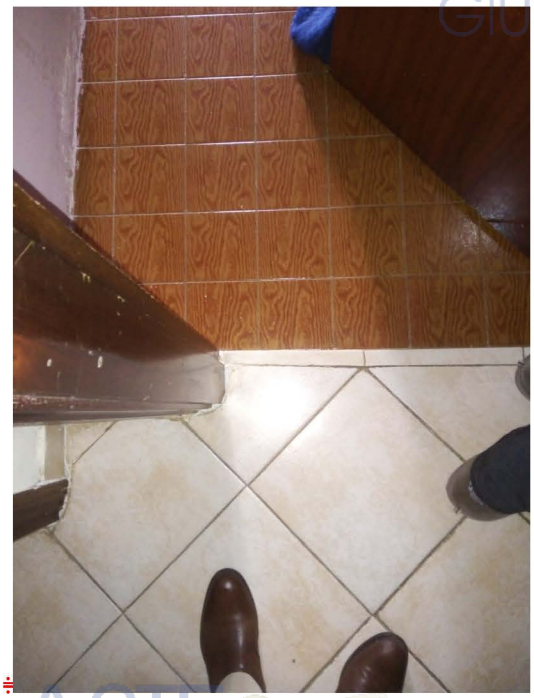
Il pignoramento riguarda ½ della piena proprietà di una abitazione posta al secondo piano di una palazzina situata sul perimetro sud del centro storico di Deruta. In realtà il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in uno stato piuttosto precario sia come finiture, sia come stato di uso e manutenzione.

L'accesso allo stabile avviene direttamente da Via Garibaldi, n° 74, attraverso un portone in alluminio e vetro che consente di raggiungere la scala interna condominale. Quest'ultima è realizzata con una struttura in ferro e con i gradini in legno, nelle pareti ci sono vistose scrostature che, insieme ad una scarsa illuminazione, rendono questo spazio piuttosto angusto. Le pareti esterne della struttura sono in parte tinteggiate ed in parte con mattoni a faccia vista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

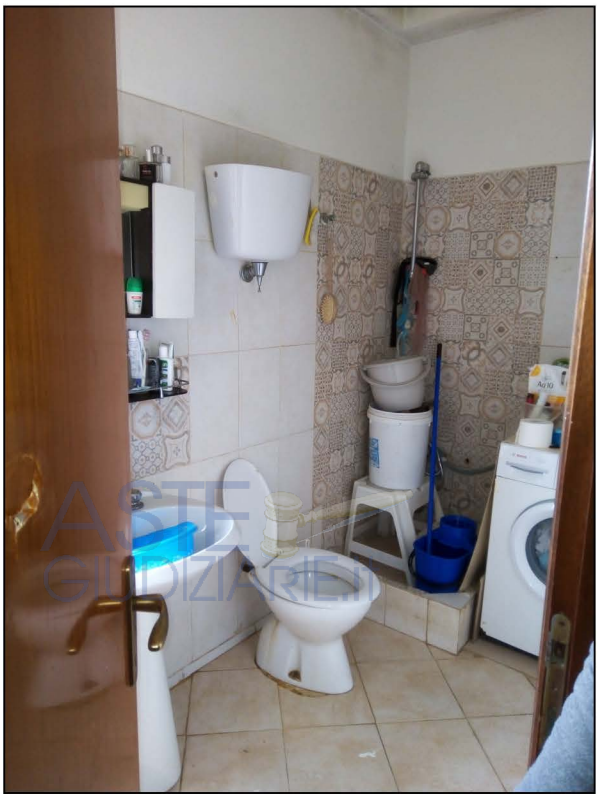
Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f8659652 42c2

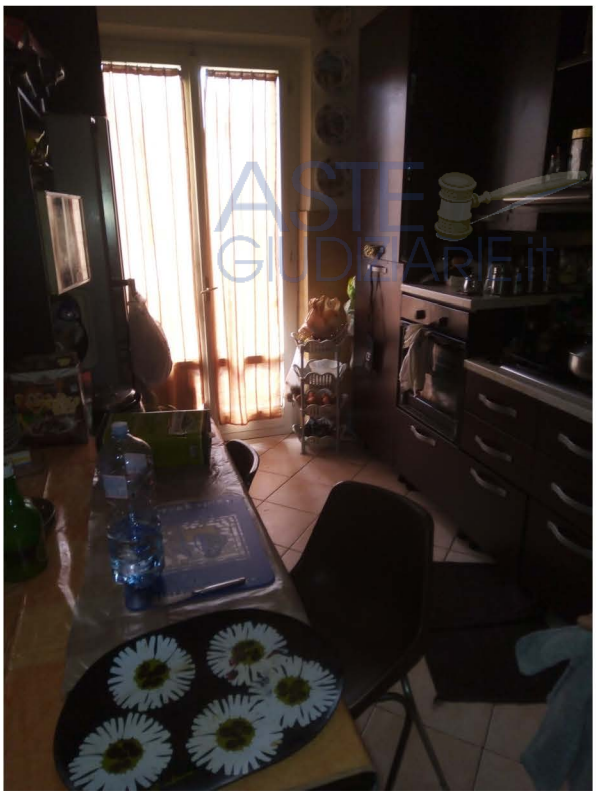
L’appartamento, come detto è posto al secondo piano ed è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un piccolo bagno. C’è inoltre un terrazzo per tutta la lunghezza dell’appartamento con accesso dal tinello, dalla cucina e da una camera.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f8659652 42c2





Le porte son il legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno ma con vetri che non garantiscono un adeguato isolamento termico ed acustico. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno. I pavimenti sono in ceramiche di varie misure e colori, il riscaldamento è con caldaia autonoma a gas e con radiatori in alluminio, al momento del sopralluogo l'impianto non risultava funzionante a causa di un guasto della caldaia. Nel complesso l'appartamento, già con finiture alquanto modeste, si presenta in uno stato di uso e manutenzione piuttosto fatiscente.

Il pignoramento colpisce anche un piccolo vano, posto al piano terra, destinato a magazzino/cantina, distinto al foglio 24, part. 19 sub 9, cat. C/2. Questo locale è situato all'interno del fabbricato e si trova sulla destra dell'ingresso condominale, è provvisto di una piccola finestra che affaccia su via Garibaldi.

8. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente l'immobile in questione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f8659652 42c2

9. Variazioni per aggiornamento catastale.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali è coerente con lo stato attuale dei luoghi e pertanto non si rende necessario fare alcun aggiornamento.

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegate al PRG del comune di Deruta, il fabbricato ricade in area Centro Storico, identificata come zona "A"; il fabbricato è posto esattamente all'estremità sud del perimetro del centro storico di Deruta.

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Deruta. Dalla documentazione urbanistica consultata si riferisce quanto segue:

- in data 10/03/1971 il comune di Deruta rilasciava al sig. [redacted] il Nulla Osta, per il risanamento e la ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione;
- in data 01/08/1971 il comune di Deruta rilasciava al sig. [redacted] il Nulla Osta in sostituzione della Licenza n° 71 del 10/03/1971, per la sistemazione e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione;
- in data 13/09/1975, il comune di Deruta rilasciava al sig. [redacted] l'Autorizzazione di Abitabilità all'immobile, entro il quale è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento;
- in data 28/07/1998, il sig. [redacted] presentava al comune di Deruta la DIA n° 9552 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- in data 25/10/2005, il sig. [redacted] presentava al comune di Deruta la DIA n° 14347 per opere di manutenzione straordinaria esternamente all'edificio;
- in data 22/12/2006, il sig. [redacted] presentava al comune di Deruta la DIA n° 17301 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo in variante alla precedente DIA n° 14347/2005.

Sulla base del confronto fra i disegni autorizzati e lo stato attuale non si evidenziano variazioni, pertanto l'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

12. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta fatta dal sottoscritto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, veniva risposto che a carico degli immobili in questione non risulta registrato alcun contratto.

In realtà al momento del sopralluogo l'abitazione era abitata da, moglie di [redacted] e dai due figli della suddetta coppia. Da quanto riferito dalla sig.r[redacted] marito, da circa un anno, non abita più questa casa [redacted]

13. Estratto atto matrimonio.

Poiché il matrimonio non è avvenuto in Italia, non è stato possibile assumere queste informazioni in tal senso.

14. Immobile occupato da coniuge separato .

Come detto l'immobile risulta occupato dalla coniuge (comproprietaria per ½) e da due figli. Per quanto riferito dalla sig.ra [redacted] la coppia risulta ancora sposata.

15. Caratteristiche impianti.

L'abitazione dispone dei normali impianti civili: idraulico, elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio, ma al momento del sopralluogo non risultava funzionante a causa di un guasto della caldaia. L'immobile è provvisto del certificato di abitabilità, ma essendo rilasciato nel lontano 1975, si ritiene necessario che l'impianto elettrico e del gas metano siano verificati ed eventualmente aggiornati. Il costo di tale operazione si può stimare intorno ad € 1.000,00 circa.

16. Formazione lotti

Considerata la superficie e la tipologia dell'abitazione non è possibile effettuare delle suddivisioni, ne si ritiene opportuno formare un lotto a parte per sola la cantina, in quanto la stessa è funzionale all'appartamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

Si procederà quindi alla stima dell'intero (appartamento e cantina).

località/via	catasto	Fgl	part	sub	cat.	clas	consist mq	rendita (€)
DERUTA V. Garibaldi 74	fabbricati	24	19	6	A/3	2	85,00	237,57
				9	C/2	2	4,00	2,07

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell' immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni similari. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero fruibili.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del IV trimestre 2020, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2021,consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all' immobile di cui sopra:

Comune	Catasto	Fgl	Part	sub	tip. Immob.	quota propr.	Sup. Totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale €
Deruta	Fabbr	24	19	6	abitazione Piano II	1/2	85	700,00	59.500,00
				9	cantina Piani T	1/2	4	200,00	800,00
La presente stima è comprensiva anche del terrazzo esterno								totale	60.300,00
Poichè i diritti spettanti al sig. [redacted] sono pari ad 1/2, ne consegue che il valore dell'immobile di sua proprietà, è pari a									30.150,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2

Il valore totale della quota del manufatto, quantificato in totale di **€ 30.150,00**, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 30.150,00 x 15% = 4.522,50 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 30.150,00 - 4.522,50 = **25.627,50** €

18. immobile è pignorato solo pro-quota

l'immobile è pignorato pro quota, ovvero per ½ della piena proprietà, tuttavia la superficie e la tipologia dell'abitazione non rendono possibile effettuare delle suddivisioni per la formazione delle singole quote;

19. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

L' immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti;

20. caso di immobili abusivi e non sanabili: non sussiste tale fattispecie in quanto l'immobile risulta essere conforme alla normativa urbanistica.

Spoleto, 18/03/2022

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd4f665965242c2