

TRIBUNALE di SPOLETO

Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 66/2024

PENELOPE SPV SRL
(Creditore Procedente)
e per essa INTRUM ITALY S.p.a.

contro

[REDACTED]
(Debitori/Esecutati)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Erika MARIANI

Avv. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

DATE:

Nomina: 29 luglio 2024

Giuramento: 09 agosto 2024

Deposito della relazione: 21/02/2025

Udienza di comparizione delle parti: 08/05/2025

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.....	4
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.....	5
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.....	7
11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO.....	7
12. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	7
12.1 Accesso agli atti:.....	7
12.2 Difformità e sanabilità delle stesse.....	8
13. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	8
14. ALTRE INFORMAZIONI (STATO CIVILE).....	9
15. IMMOBILE OCCUPATO DA CONIUGE SEPARATO.....	9
16. IMPIANTI.....	9
17. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITÀ' IN PIÙ LOTTI).....	10
18. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	10
18.1 Determinazione Valore Unitario.....	10
18.2 Determinazione Valore di mercato e a base d'asta.....	11
19. PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	12
20. CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA O NUDA PROPRIETÀ' O DIRITTO DI ABITAZIONE.....	12
21. IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.....	12
22. ELENCO ALLEGATI	12
FASCICOLO DI RIEPILOGO.....	13-14

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 29 luglio 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperta per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 66/2024 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 PENELOPE SPV s.r.l. (Creditore Procedente)** rappresentata da INTRUM ITALY s.p.a. contro [REDACTED] (Debitori/Esecutati) per: **diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 e di usufrutto per la quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione su due livelli composto da: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina e ripostiglio al piano primo; quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano secondo; sita in Spoleto, loc. Rapicciano n. 5, censito al N.C.E.U. al foglio 209 partt. 251 sub. 11, nonché i suoi frutti, accessori, annessi, connessi e pertinenze.**

Prestando il rituale giuramento per via telematica in data 09/08/2023, 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 30/08/2024 alle ore 09,30 presso il proprio studio in Spoleto. A partire da tale data si dava quindi avvio alle ricerche acquisendo la documentazione necessaria e veniva fissato il sopralluogo presso i beni pignorati, con comunicazione alle parti del 15/11/2024 (**all. 2 Comunicazioni**), per il giorno 03/12/2024 alle ore 9,30. Nella giornata stabilita per il sopralluogo, alla presenza di un collaboratore, 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 12 giugno 2024 a firma del dr. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia.

Si precisa tuttavia che la storia catastale del bene ricostruita dal notaio TIECCO non è correttamente riportata, in quanto l'attuale part. 251 sub. 11 è stata in realtà generata dalla soppressione delle precedenti particelle 251 sub. 3 e sub. 5, mentre la part. 251 sub. 9 è relativa a una porzione sita al piano seminterrato, che quindi non riguarda il bene oggetto di pignoramento, posto ai piani terra e primo.

Si rileva inoltre una imprecisione nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene, quando riferisce che "l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto" sarebbe pervenuta al sig. [REDACTED] per donazione nel 1963. Infatti innanzi tutto l'atto del 1963 è in realtà, relativamente al bene oggetto di relazione, una rinuncia all'usufrutto, mentre la donazione era già

avvenuta nel 1959, il tutto come meglio specificato al successivo par. 12. Inoltre l'edificio di cui il bene pignorato fa parte è di antica costruzione, certamente anteriore l'atto del 1963, che infatti non riguarda un'area ma un fabbricato (allora individuato con la part. 66 sub. 2).

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'esistenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati (All. 7) e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie (All. 5)
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario e il titolo di provenienza (All. 6 e All. 4)
- Ufficio tecnico del Comune di Spoleto: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate (All. 8)

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

(cfr. all. 6):

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto il 21/03/2006 al n. 430 di R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo, per atto del Notaio Pirone di Spoleto, rep. 65008 del 01/03/2006.

[REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

[REDACTED] per il diritto di 1/1 della nuda proprietà; [REDACTED] per il diritto di 1/1 dell'usufrutto.

Oggetto: Abitazione sita in Spoleto, loc. Rapicciano n. 5, censita al NCEU al foglio 209, part. 251 sub. 11, di vani 10,5.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 23/05/2024 al n. 2137 di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 16/05/2024 rep. 765/2024.

A favore: [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1.

Contro: sig. [REDACTED] per il diritto di 1/1 della nuda proprietà; [REDACTED] per il diritto di 1/1 dell'usufrutto.

Immobili: abitazione sita in Spoleto e censita al NCEU foglio 209 part. 251 sub. 11 di 10,5 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 non sussiste 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 Spoleto il 21/03/2006 al n. 430 di R.P.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 23/05/2024 al n. 2137 di R.P.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 588,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.
Perugia	Spoleto	Loc. Rapicciano *	5

* erroneamente denominato "Rapicciano" nell'atto di pignoramento.

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	rendita
209	251	11	A/3	2	10,5 vani	Totale 264 mq Escluse aree scoperte 264 mq	€ 488,05

Beni catastalmente intestati per l'intero ai signori [REDACTED] (sopra generalizzata) per il diritto di usufrutto di 1/1 e [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

7.3 Caratteristiche dei beni

POSIZIONE: L'immobile pignorato si trova nel centro abitato di Rapicciano, un piccolo e grazioso agglomerato di edifici di antica costruzione, tra cui spicca il caseggiato di cui l'abitazione fa parte. La frazione si trova 12 km a sud est di Spoleto, a cui è collegata tramite la Strada Regionale 418. La frazione è piuttosto isolata e circondata da terreni agricoli, non è servita dai mezzi pubblici ed è comunque distante da tutti i servizi, raggiungibili solo in automobile nelle frazioni di Baiano e Madonna di Baiano. La località è soleggiata, tranquilla, circondata dal verde e molto panoramica. Il centro abitato è stato recentemente ristrutturato e si presenta curato e in ordine.

DESCRIZIONE

L'abitazione fa parte di un più ampio edificio che contiene altri immobili e costituisce una buona parte del tessuto edilizio della frazione. Si sviluppa su tre piani e si affaccia sia sulla valle che verso il paese.

In particolare l'abitazione oggetto di pignoramento occupa parte del piano terra e primo sul lato nord dell'edificio. L'edificio si presenta intonacato e tinteggiato, con gli stipiti e gli architravi delle finestre e della

porta in mattoni vecchi a facciavista. Sul lato verso la valle invece le finestre sono incorniciate da fasce in rilievo dipinte di colore chiaro. Nell'insieme l'edificio ha un aspetto curato e signorile.

La struttura portante è in muratura a sacco, con tramezzature in laterizio intonacato. I solai di piano e di copertura sono in legno e tavolato, lasciati a vista, quelli di copertura sono stati rifatti in occasione di un recente intervento di ristrutturazione a seguito del sisma del 2016.

Si accede all'abitazione pignorata dalla piccola piazza interna alla frazione, su cui si affaccia anche una bella torre in pietra. Il portone di accesso in legno, originale, è preceduto da alcuni gradini ed è protetto da una doppia porta in metallo e vetro che consente l'illuminazione naturale del locale lasciando aperto il portone interno in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con finitura naturale, quelli al piano terra sono originali e protetti da inferriate metalliche originali; quelli al piano primo sono nuovi, con vetro termico, in parte protetti da persiane in legno verniciato e dotati anche di scuri interni.

Le porte interne sono in legno, originali a doppia anta, in parte a finitura naturale e in parte dipinti.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio con lattoneria in rame.

I due piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna, aperta sul grande disimpegno al piano primo, protetta da ringhiera in ferro originale. I pavimenti sono in cotto (originale al piano terra e nuovo al piano primo, rifatto in occasione dei lavori di consolidamento dei solai), il pavimento della scala è originale, in lastre uniche di pietra grigia. Il rivestimento della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica, come pure il pavimento del bagno.

L'abitazione è così composta:

- al piano terra soggiorno (altezza ml 3,35 - superficie calpestabile mq 41,7), tinello (altezza ml 3,30 – sup. mq 25,8), cucina (altezza ml 2,5/3,5 – sup. mq 13,4), ripostiglio/lavanderia (altezza ml 2,50/3 – sup. Mq 2,1). Si precisa che il locale cucina comunica direttamente con altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

- al piano primo scale e disimpegno (altezza ml 2,70 – sup. mq 14,3), altro disimpegno (altezza ml 3,50/3,80 – sup. mq 5,1), camera 1 (altezza ml 2,10/3,55 – sup. mq 26), camera 2 (altezza ml 2,20/3,90 – sup. Mq 23), camera 3 (altezza ml 2,10/3,40 – sup. Mq 11,9), camera 4 (altezza ml 2,0/3,90 – sup. mq 14,7), bagno (altezza ml 3,55 – sup. mq 5,8) e ripostiglio (altezza ml 2,70 – sup. mq 1,5);

La superficie calpestabile è di mq 185,3 l'altezza utile è variabile da ml 2,0 a ml 3,90.

Nell'insieme l'abitazione ha un aspetto gradevole, le stanze sono ampie e luminose, con soffitti alti e finiture originali che donano un carattere autentico e tipico all'abitazione.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile dell'immobile è pari a **mq 241** e 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.

8)- Libera accessibilità del bene

Il bene pignorato è liberamente accessibile dalla pubblica via ed è anche comunicante con un'altra unità immobiliare non oggetto del pignoramento.

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

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi ad eccezione della denominazione della località in cui si trova che è "Rapicciano" e non "Ripicciano". Questa incongruenza non impedisce l'univoca identificazione del bene.

10)- Aggiornamenti catastali

E' necessario aggiornare la planimetria catastale inserendo le altezze interne dei locali corrette, in quanto quelle ora riportate non corrispondono allo stato reale dei luoghi. Il costo è stimabile in € **1.800,00** comprensivo del rilievo, oltre accessori di legge.

11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area in cui ricade l'edificio in base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente fa parte delle Macrozone della conservazione. In base al Piano Regolatore Generale Parte Operativa vigente ricade nei "centri e nuclei storici", nelle "aree archeologicamente indiziate" e fa parte delle zone AB – Tessuti di edilizia tradizionale.

12)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

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

- Autorizzazione Edilizia n. 75 del 22/04/1996 rilasciata a [REDACTED] per opere di rifacimento copertura e riapertura porta.
- Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 18894 del 10/06/2020 presentata da [REDACTED] per opere di rimaneggiamento copertura.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 109/2020 prot. 27064 del 10/06/2020 per lavori di riparazione, rafforzamento locale e riduzione delle vulnerabilità, presentata dal delegato [REDACTED].
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 50758 del 06/08/2021 in Variante alla precedente 109/2020, presentata dal delegato [REDACTED]
- Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità.

12.2 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ DELLE STESSE

L'**abitazione** risulta conforme all'ultimo titolo (CILA 50758/2021) ad eccezione di alcune altezze interne minime del piano primo/sottotetto che risultano di poco inferiori rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto allegati alla CILA.

Tale difformità è inquadrabile come un errore progettuale corretto in cantiere che non incide sull'integrità strutturale e sui parametri edilizi progettuali, pertanto costituisce una "tolleranza costruttiva" ai sensi dell'art. 147 bis co. 2 lett. E della Legge Regionale Umbria 1/2015 e ss.mm.ii., e come ribadito anche dalla recente Legge 105/2024 all'art. 34 bis co. 2 bis. Tale difformità non pregiudica la conformità dei locali alla normativa igienico sanitaria, né l'agibilità dell'immobile, pertanto non si ritiene necessaria una sanatoria.

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 dell'esecutato [REDACTED], da cui risulta che il bene è occupato dagli esecutati stessi.

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 Spoleto datata 06/09/2024 (**all. 7**) non evidenziava la presenza di contratti locativi registrati a nome dei proprietari.

... 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 degli esecutati, e precisamente: per la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] e per la quota di 1/1 dell'usufrutto dell'esecutata [REDACTED], per averle acquisite per successione dal padre e marito [REDACTED] nel 2004 (**punto 1**). Il sig. [REDACTED] aveva acquisito il bene (e non "il terreno su cui sorge l'edificio" come erroneamente riportato nella certificazione notarile) mediante una donazione dal padre [REDACTED] nel 1959 (**punto 2**) e una rinuncia all'usufrutto nel 1963 (**punto 3**). Di seguito la sintesi degli atti:

1. Dichiarazione di Successione trascritta a Spoleto il 15/02/2005 al n. 416 di R.P., devoluta per testamento del Notaio Pirone di Spoleto rep. 59852 del 18/11/2004,

A favore: sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) per il diritto di 1/1 della nuda proprietà; [REDACTED] (s.g.) per il diritto di 1/1 dell'usufrutto.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: Oltre maggiore consistenza, abitazione di tipo economico sita a Spoleto e censita al NCEU al foglio 209 part. 251 sub. 11 cat. A/3.

2. Atto di donazione trascritto a Spoleto il 26/10/1959 al n. 4192 di R.P. a rogito del Notaio Filomena VINCI di Spoleto rep. 18263/1496 del 24/09/1959.

A favore: [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

Contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 della nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, terreni con fabbricato rustico, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, sito in Spoleto, loc. Rapicciano, distinto nel Catasto rustico al foglio 209 part. 53, 59, 66 sub. 1, 44, 37, 66 sub. 3; e al nuovo catasto urbano al n. 66 sub. 2, di vani 4,5 (*soppressa generando le partt. 251 sub. 3 e sub. 5, a loro volta sopprese, generando la attuale part. 251 sub. 11*).

3. Rinuncia all'usufrutto trascritta a Spoleto il 04/01/1964 al n. 69 di R.P. a rogito del Notaio Filomena VINCI di Spoleto rep. 41150 del 07/12/1963.

A favore: [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

Contro: [REDACTED] (sopra generalizzato) per i diritti di 1/1 dell'usufrutto.

Oggetto: Oltre ulteriori pattuizioni, il sig. [REDACTED] dichiarava di rinunciare all'usufrutto che si era riservato sugli immobili donati con atto a rogito VINCI del 24/09/1959 (di cui al precedente punto 2), e precisamente terreni con fabbricato rustico, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, sito in Spoleto, loc. Rapicciano, distinto nel Catasto rustico al foglio 209 part. 53, 59, 66 sub. 1, 44, 37, 66 sub. 3; e al nuovo catasto urbano al n. 66 sub. 2, di vani 4,5 (*soppressa generando le partt. 251 sub. 3 e sub. 5, a loro volta sopprese, generando la attuale part. 251 sub. 11*).

14) Altre informazioni utili (stato civile)

Il caso non si pone in quanto il bene è stato acquisito per successione dal padre e marito.

15) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

16) Impianti

Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, termico) sono in comune con un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento e i contatori sono altresì in comune.

Tutti gli impianti sono provvisti di dichiarazioni di conformità, rilasciate in occasione dei recenti lavori di ripristino post sisma 2016

L'impianto di riscaldamento presenta termoconvettori a gpl. Il produttore di acqua calda sanitaria del piano terra si trova nell'unità immobiliare adiacente e non pignorata, mentre quello per il piano primo si trova nel bagno al piano primo. Il bombolone del gpl si trova altresì nell'altra proprietà e la relativa documentazione di conformità alla normativa vigente, e in particolare alla normativa antincendio, non è stata fornita dagli esecutari pertanto non è stato possibile né visionare il bombolone né verificarne la conformità alla normativa.

L'acqua potabile proviene dall'acquedotto pubblico e l'approvvigionamento è regolato da un vecchio accordo tra il Comune di Spoleto e la famiglia [REDACTED], di cui gli esecutari non hanno saputo fornire ulteriori informazioni. L'acqua è immagazzinata in un serbatoio posto al piano primo, in comune con l'altra unità immobiliare.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato ad una fossa settica in comune con l'altra unità immobiliare ed ivi posta.

L'impianto elettrico è realizzato su canaline a vista, il contatore si trova all'esterno e il quadro elettrico si trova nell'altra abitazione.

E' necessario frazionare tutti gli impianti in modo da rendere l'abitazione pignorata indipendente da quella attigua (estranea alla procedura). Questa operazione non è di facile valutazione con le informazioni in possesso della scrivente, pertanto si può solo ipotizzare una spesa minima, necessaria per:

- sezionare l'approvvigionamento di gpl per alimentare i corpi scaldanti;
- la fornitura e posa di un contatore per il gpl per computare il combustibile consumato, in quanto non è possibile l'installazione di un bombolone gpl proprio, poiché l'abitazione pignorata non è provvista di uno spazio esterno privato di pertinenza ove posizionarlo;
- sezionare l'approvvigionamento dell'acqua potabile, con i relativi collegamenti;
- la fornitura e posa in opera di un contatore separato e di un quadro elettrico con i relativi collegamenti;

Per tutto quanto sopra menzionato, fatte salve le necessarie verifiche a cura di soggetti qualificati per consentirebbero una valutazione più precisa e realistica, si stima una spesa minima di € 12.000,00 oltre iva cioè pari ad € **14.640,00**.

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

In considerazione della provenienza e delle caratteristiche dell'immobile e della sua natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un **LOTTO DI VENDITA UNICO**, così composto:

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione sita in Spoleto, loc. Rapicciano n. 5, censita al C.F. al foglio 209 part. 251 sub. 11.

18)- Stima del lotto

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 terzo trimestre 2024 (ultimi dati disponibili) per gli edifici ristrutturati in zona agricola nel comune di Spoleto oscillano tra €/mq 1.000,00 e 1.400,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona censita (extraurbana / restante territorio comunale) per il primo semestre 2024 (ultimi dati disponibili) oscillano tra €/mq 600,00 e € 840,00.

Da una ricognizione presso le agenzie immobiliari risulta che il valore di abitazioni simili può oscillare tra €/mq 700,00 e 1.100,00.

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, panoramica e tranquilla;
- l'abitazione non è dotata di spazi esterni esclusivi;
- lo stato di conservazione dell'immobile è buono, le finiture gradevoli e in parte originali;
- l'abitazione è ben distribuita e presenta locali ampi e luminosi;
- l'edificio nel suo complesso è occupato da cose e persone;
- l'abitazione presenta impianti in comune con altra unità immobiliare che dovranno essere sezionati;
- è presente un solo bagno posto al piano primo, piuttosto antiquato;
- l'edificio ha subito di recente un intervento di riparazione danni e rafforzamento locale a seguito del sisma 2016.

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

Vu : €/mq 680,00

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

S.C.V. mq	V.u. €/mq	Valore di Mercato	Abbattimento forfettario 15%	Valore a base d'asta	Valore arrotondato dell'INTERO
241	680,00	€ 163.880,00	€ 24.582,00	139.298,00	€ 139.000,00 <i>cento trentanovemila/00</i>

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 = **€ 588,00**
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 2.177,70**
- Costo MINIMO* per il frazionamento degli impianti = **€ 14.640,00**

Totale € 17.405,70 (diciassettemilaquattrocentocinque/70)*

** importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo dopo un esame completo degli impianti esistenti, con verifica di quelli posti nell'altra unità immobiliare e con l'ausilio di progettisti/installatori qualificati.*

19)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

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

Il caso non si pone per la presente perizia.

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 – 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: 12 pagine oltre a 9 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita da pag. 13 a pag. 14, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto li, 21 febbraio 2025

L'ESPERTO

Geom. Erika MARIANI