

TRIBUNALE DI SPOLETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 8/2024

PARTE CREDITRICE PROCEDENTE

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.mo dott. Alberto Cappellini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

FOLIGNO, 02 gennaio 2025.

Il C.T.U. incaricato
ing. Paolo Tiriaca

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 1 di 51

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Paolo Tiriaca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Spoleto, è stato incaricato dal G.E. del Tribunale di Spoleto (Pg) di redigere la Perizia Estimativa dei beni di proprietà della Parte debitrice esecutata con ordinanza di nomina del 13/03/2024. Il giorno 09/04/2024 lo scrivente CTU ha prestato giuramento per via telematica. Con il succitato decreto di nomina del 13/03/2024, il G.E. ha ordinato allo scrivente tecnico di rispondere con una relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1° QUESITO: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2° QUESITO: *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3° QUESITO: *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 2 di 51

4° QUESITO: *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);*

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

6° QUESITO: *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

7° QUESITO: *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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

8° QUESITO: *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

9° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono*

l'individuazione del bene;

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

10° QUESITO: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

11° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

12° QUESITO: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*

13° QUESITO: *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

14° QUESITO: *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*

degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15° QUESITO: *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);*

16° QUESITO: *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;*

17° QUESITO: *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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

18° QUESITO: *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 – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19° QUESITO: se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) 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 conto 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, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20° QUESITO: 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;

21° QUESITO: nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

PREMESSA – BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 24.04.2024 presso lo studio dello scrivente tecnico e sono state portate a termine il 18.09.2024 (Allegato n. 1).

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da tre immobili, due dei quali a destinazione residenziale ed il terzo costituito da un locale interrato adibito a garage/magazzino il tutto, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con notifica definitivamente perfezionatasi nei confronti della Parte debitrice eseguita in data 01/01/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliari dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto il 23/01/2024, Registro Particolare 285, Registro Generale 342, Repertorio 2365 del 02/01/2024, promosso da

-

contro

-

-

Nello specifico, i cespiti staggitati possono essere così identificati e generalizzati:

- garage sito a piano seminterrato, ubicato nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), via Belvedere, distinto al N.C.E.U. con fog. 64, part.IIIa 292, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 55 m², superficie catastale 64 m², rendita € 90,90, piano S1, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 1";
- appartamento di civile abitazione sito a piano terra con annesso magazzino posto a piano seminterrato, il tutto ubicato nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), via Belvedere, distinto al N.C.E.U. con fog. 64, part.IIIa 292, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 245 m², rendita € 581,01, piano S1-T, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 2";
- appartamento di civile abitazione, sito nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), via Belvedere, distinto al N.C.E.U. con fog. 64, part.IIIa 292, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 172 m², rendita € 619,75, piano 1, di seguito

denominato per brevità anche "IMMOBILE 3".

Gli immobili, come sopra meglio descritti, risultano essere catastalmente intestati a:

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore venale dei beni di cui si tratta.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

... verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La parte creditrice procedente ha depositato, in luogo della certificazione ipo-catastale, un certificato notarile sostitutivo riassuntivo datato 29.01.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (Pa). In tale certificazione, il notaio estensore attesta e riassume le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari relativi cespiti eseguiti nel ventennio antecedente il pignoramento.

Lo scrivente tecnico rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

... provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

2.a.1) PLANIMETRIA CATASTALE

Relativamente ai cespiti staggit, lo scrivente tecnico ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, copia della planimetria catastale degli immobili pignorati, come sopra meglio descritti ed identificati con IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3 (Allegato n. 2).

2.a.2) PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ULTIMO PROGETTO

Relativamente ai cespiti pignorati, come sopra rubricati con IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, lo scrivente tecnico ha acquisito presso il comune di Gualdo Cattaneo (Pg) copia della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato ovvero, copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia

- prot. n. 2827/77, pratica n. 1428 del 08/09/1977 inerente al alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 3.a);
- in variante n. 5809/77 del 05/01/1978 inerente al progetto originario n. 1428 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 3.b);
- n. 4494/82 del 23/05/1983 inerente alla costruzione di un locale interrato (Allegato n. 3.c);

oltre all'autorizzazione del 06/09/1979 con la quale è stata accordata l'abitabilità e l'agibilità del fabbricato composto di n. 2 piani, n. 2 appartamenti, n. 11 vani utili e n. 7 vani accessori (Allegato n. 4).

2.b.1) TITOLO DI PROVENIENZA AL DEBITORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sottoscritto, viste le risultanze delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Spoleto (Pg), ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Perugia, copia integrale del pubblico atto di compravendita rogato

- dal dott. Augusto Paulillo, notaio in Todi (Pg), il 13/03/1976, rubricato con rep. n. 8266, racc. n. 1506 e trascritto a Spoleto (Pg) il 07/06/1976 al R.G. n. 986/1800, R.P. n. 4200/1334 (Allegato n. 5.a);
- dal dott. Eveno Clementi, notaio in Todi (Pg), il 02/005/1979, rubricato con rep. n. 15255, racc. n. 1658 e trascritto a Spoleto (Pg) il 01/10/1979 al R.G. n. 1017/3367, R.P. n. 4301/2464 (Allegato n. 5.b);

ha acquisito la piena proprietà della rata di terreno ove ha successivamente edificato gli immobili staggiti divenendone così proprietario per il principio di accessione.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 16.05.2024, sul compendio immobiliare pignorato, risulta iscritto e trascritto quanto appresso (Allegato n. 6):

IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3

1. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 – registro particolare 593, registro generale 921, dell'atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale, rogato dal dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato (Po), rubricato con repertorio 39499/17815 del 19/02/2010;

2. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 – registro particolare 594, registro generale 922, dell'atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., rogato dal dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato (Po), rubricato con repertorio 39499/17815 del 19/02/2010;
3. ISCRIZIONE del 11/05/2010 – registro particolare 469, registro generale 2351, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia avente repertorio n. 1339 del 04.05.2010;
4. ISCRIZIONE del 07/01/2011 – registro particolare 5, registro generale 43, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia avente repertorio n. 3568 del 21.12.2010;
5. TRASCRIZIONE del 28/07/2011 – registro particolare 2482, registro generale 3520 della domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione ad istanza dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia, rubricata al repertorio n. 29001 del 16/12/2010 successivamente correlata da:
 - Annotazione del 05.07.2019 – registro particolare 316, registro generale 2703 per l'Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale pronunciata dal Tribunale di Perugia con sentenza n. 850/2019, repertorio n.1852 del 20.05.2019;
6. TRASCRIZIONE del 20/02/2015 – registro particolare 484, registro generale 567 della domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione ad istanza dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto, rubricata al repertorio n. 841/2015 del 13/02/2015;
7. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 – registro particolare 285, registro generale 342 dell'atto Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili trascritto ad istanza dell'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto, rubricato al repertorio n. 2365 del 02/01/2024.

Nessun altro vincolo trascritto grava sui beni esegutati.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.)

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 11 di 51

4.1. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E SPESE CONDOMINIALI ISOLTE

Da un esame visivo degli immobili e dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, non esiste, per il compendio pignorato, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore pertanto, al momento della stesura della presente relazione non gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

5.1. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Dalle verifiche svolte presso il comune di Gualdo Cattaneo (Pg) e dalla consultazione della Cartografia dei Domini Collettivi dell'Umbria della Regione Umbria, è stato accertato che gli immobili soggetti ad esecuzione non risultano essere gravati da diritti demaniali o da usi civici.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

6.1. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. si è riscontrata la presenza dei seguenti vincoli pregiudizievoli che devono essere cancellati e, precisamente (Allegato n. 6):

1. ISCRIZIONE del 11/05/2010 – registro particolare 469, registro generale 2351, dell'Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia avente repertorio n. 1339 del 04.05.2010;

2. ISCRIZIONE del 07/01/2011 – registro particolare 5, registro generale 43, dell'Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia avente repertorio n. 3568 del 21.12.2010;
3. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 – registro particolare 285, registro generale 342 dell'atto Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili trascritto ad istanza dell'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto, rubricato al repertorio n. 2365 del 02/01/2024.

In più, le restanti trascrizioni, ovvero

1. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 – registro particolare 593, registro generale 921, dell'atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale, rogato dal dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato (Po), rubricato con repertorio 39499/17815 del 19/02/2010;
2. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 – registro particolare 594, registro generale 922, dell'atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., rogato dal dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato (Po), rubricato con repertorio 39499/17815 del 19/02/2010.

in forza delle quali i coniug _____ hanno costituito un fondo patrimoniale, ove sono confluiti i beni immobili staggiti, per far fronte ai bisogni della famiglia del di loro figlio _____ coniugato con la sig _____ (Allegato n. 7), si ritiene che, a giudizio dello scrivente tecnico, non debbano essere cancellate per le ragioni appresso illustrate.

Il fondo patrimoniale non rientra tra le formalità di cui il Giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., per cui esso non può essere cancellato. Peraltro, la cancellazione non è neanche necessaria in quanto, da un lato, ai fini dell'opponibilità ai terzi è rilevante l'annotazione nei registri di stato civile e non la trascrizione. Dall'altro, poiché il vincolo creato dal fondo patrimoniale si risolve nella impignorabilità del bene, una volta che la procedura esecutiva si è conclusa con la vendita del bene, non possono esservi pregiudizi per i diritti dell'acquirente.

In ogni caso, giova evidenziare che, la trascrizione del succitato fondo patrimoniale, è stata già cancellata con sentenza n. 850/2019, pronunciata dal Tribunale di Perugia, regolarmente annotata presso la Conservatoria RR. II. il 05.07.2019 al registro particolare 316, registro generale 2703, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di costituzione del vincolo patrimoniale nei confronti del Creditore ipotecario.

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 13 di 51

Tuttavia, lo scrivente tecnico resta a disposizione per un eventuale riesame e/o integrazione dell'elaborato peritale qualora l'Ill.mo Sig. Giudicante voglia disporre al riguardo.

6.2. COSTI NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Preliminarmente si osserva che le sopraelencate ipoteche giudiziali, trascritte in forza di decreto ingiuntivo, gravano su di una moltitudine di beni pertanto, nel seguito, si determineranno i costi per la riduzione dell'ipoteca, limitatamente ai beni pignorati sottoposti ad esecuzione forzata tenendo conto dell'ammontare del credito garantito e del valore posto a base d'asta.

I costi da sostenere per la riduzione delle ipoteche e per la cancellazione del pignoramento possono essere quantizzati in

FORMALITÀ

IMPORTO

1) ISCRIZIONE del 11/05/2010 – registro particolare 469, registro generale 2351, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia (credito garantito € 400.000,00)		
imposta ipotecaria (*)	€	700,00
imposta di bollo	€	59,00
tassa ipotecaria	€	35,00
2) ISCRIZIONE del 07/01/2011 – registro particolare 5, registro generale 43, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo pronunciato dal Tribunale di Perugia (credito garantito € 132.000,00)		
imposta ipotecaria (*)	€	660,00
imposta di bollo	€	59,00
tassa ipotecaria	€	35,00
3) TRASCRIZIONE del 23/01/2024 – registro particolare 285, registro generale 342, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili trascritto ad istanza dell'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto		
imposta ipotecaria	€	200,00
imposta di bollo	€	59,00
tassa ipotecaria	€	35,00

TOTALE € **1.842,00**

(*) importo calcolato sulla base imponibile determinata come il minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, ipotizzato pari a quanto stimato nel presente elaborato

e così per complessivi € 1.842,00 (milleottocentoquarantadue/00).

RISPOSTA AL 7° QUESITO

descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune,

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è situato in via Belvedere, nella frazione di San Terenziano, nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), in una zona panoramica che offre una vista sulla campagna circostante. La frazione di San Terenziano, che si sviluppa principalmente lungo le strade principali, è ubicata a circa 515 metri sul livello del mare, beneficiando di una buona esposizione rispetto al centro abitato, che si trova a breve distanza.

San Terenziano conta una popolazione di circa 1.000 abitanti ed è un centro in continua evoluzione, pur mantenendo il carattere tipico di un borgo umbro. L'urbanizzazione della zona è ben sviluppata, con strade asfaltate, illuminazione pubblica e una rete di servizi che garantiscono un buon livello di vivibilità. Il complesso immobiliare si trova nelle immediate vicinanze di un crocevia di strade provinciali che collegano le frazioni limitrofe e i comuni circostanti, facilitando così l'accesso a Gualdo Cattaneo, Todi, Collazzone, Giano dell'Umbria, Massa Martana e ad altre località della regione.

L'area è dotata di urbanizzazione primaria, con reti idrica, fognaria, elettrica e del gas, e di urbanizzazione secondaria, che include scuole, parcheggi, aree verdi e spazi pubblici.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da tre immobili, descritti nei paragrafi seguenti relativi a ciascuno dei cespiti.

7.2.1. IMMOBILE 1

Il cespite pignorato consiste in una porzione di immobile interrato, avente forma rettangolare e destinata a garage, costruita in aderenza a un fabbricato di due piani, entrambi adibiti a civile abitazione. L'unità immobiliare, situata nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), frazione San Terenziano, è censita al N.C.E.U. con foglio 64, particella n. 292, sub 2, cat. C/6, classe

1, con rendita di € 90,90. L'immobile interrato ha struttura portante in cemento armato costituita da pareti perimetrali in C.A. intestate su fondazioni continue del tipo a travi rovesce e sovrastante solaio di copertura in C.A..

L'autorimessa interrata è accessibile tramite una rampa carrabile che, attraversando la corte comune (sub 1) del compendio immobiliare pignorato, consente l'accesso alla pubblica via denominata strada Carrara. In alternativa, vi si può accedere tramite un ingresso pedonale interno che, attraversando la restante parte del locale interrato destinato a magazzino dell'IMMOBILE 2, consente, mediante una scala esterna con vano scala delimitato da una finestrata, di raggiungere l'ingresso al piano terra dell'IMMOBILE 2.

L'estradosso del solaio di copertura dell'intero locale interrato, rivestito con piastrelle simil cotto, funge da ampio lastrico solare posto alla stessa quota del piano di campagna del giardino che, tramite una porta-finestra di ampie dimensioni, risulta comunicante con il soggiorno del piano terra.

L'autorimessa, pavimentata in battuto di cemento, è dotata di una porta scorrevole a protezione dell'ingresso carrabile, costituita da un telaio metallico tinteggiato di bianco e tamponato con pannello sandwich preverniciato di tonalità cromatica tendente al bianco, oltre a due finestre che garantiscono la ventilazione tramite canali a bocca di lupo. Le finestre sono realizzate con telaio in alluminio anodizzato color oro. Le pareti strutturali e il soffitto risultano tinteggiati di colore bianco. Il vano è dotato di impianto elettrico realizzato con tubazioni in PVC a vista, fissate a muro con apposite clips ferma tubo. Le scatole di derivazione, i punti presa e i punti di comando sono sempre di tipo esterno e rigorosamente a vista.

L'altezza interna utile del piano interrato è pari a 2,65 m.

L'immobile interrato presenta vistose efflorescenze di umidità con distacco della tinteggiatura in alcune porzioni di soffitto, in parte degli angoli fra parete e soffitto, e fra parete e pavimento, oltre che nei sottofinestra.

Nel complesso, l'autorimessa si trova in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di un intervento tempestivo che includa l'impermeabilizzazione delle pareti perimetrali e della copertura sovrastante, nonché la ritinteggiatura delle pareti e degli infissi verniciati.

7.2.2. SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 1

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Superficie misurata [m ²]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m ²]
interrato	garage	62,5	100	62,5 ⁽¹⁾
Totale superficie commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>				62,5
Totale superficie commerciale arrotondata				63,0
⁽¹⁾ superficie massima sanabile; ⁽²⁾ superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; ⁽³⁾ superficie scoperta eccedente l'estensione dell'unità principale.				

L'unità immobiliare risulta orientata a sud-est.

7.3.1. IMMOBILE 2

L'unità immobiliare, situata nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), frazione San Terenziano, via Belvedere n. 2, censita al N.C.E.U. con foglio 64, particella n. 292, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani e rendita di € 581,01, consta di un vano sito al piano interrato destinato a magazzino e di un appartamento posto al piano terra, comunicante con il suddetto magazzino tramite una scala. L'immobile fuori terra, suddiviso in due appartamenti di civile abitazione, il primo posto al piano terra (piano terra di IMMOBILE 2) e il secondo al piano primo (IMMOBILE 3), ha struttura portante intelaiata in cemento armato.

7.3.2.1. IMMOBILE 2 – PIANO INTERRATO

Il cespite pignorato, consta nella residua porzione di immobile interrato, catastalmente censito come magazzino, ed è parte dell'IMMOBILE 2.

Il suddetto magazzino risulta direttamente comunicante con l'IMMOBILE 1, posto alla stessa quota, e con l'appartamento del piano terra tramite una scala. La parte fuori terra della scala è delimitata da una vetrata panoramica amovibile, composta da telai in alluminio di color nero e vetri fumé, che migliora il comfort abitativo e consente l'accesso all'interno dell'alloggio al piano terra. Il vano scala è separato dal magazzino da una porta vetrata con telaio in

alluminio anodizzato.

All'interno del magazzino, di fronte alla scala di accesso al piano superiore, tramite l'edifica di due pareti divisorie, è stato realizzato un bagno dotato di una porta d'ingresso in legno tamburato di colore chiaro. Il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica bianca fino a un'altezza di poco superiore al sottofinestra. I sanitari e il lavabo sono in porcellana economica di colore bianco.

Il magazzino è pavimentato in battuto di cemento e dispone di due finestre, una delle quali ubicata internamente al bagno, che garantiscono la ventilazione tramite canali a bocca di lupo. Le finestre sono realizzate con telaio in alluminio anodizzato color oro. Le pareti strutturali e il soffitto sono tinteggiati di bianco.

Il vano è dotato di impianto elettrico realizzato con tubazioni in PVC a vista, fissate a muro con apposite clips ferma tubo. Le scatole di derivazione, i punti presa e i punti di comando sono sempre di tipo esterno e rigorosamente a vista.

L'altezza interna utile del piano interrato è pari a 2,65 m.

L'immobile interrato presenta evidenti efflorescenze di umidità, con distacco della tinteggiatura in alcune porzioni di soffitto, negli angoli fra pareti e soffitto, e fra parete e pavimento, oltre che nei sottofinestra.

Nel complesso, il magazzino si presenta in uno stato di manutenzione mediocre e richiede un intervento tempestivo, da eseguire congiuntamente a quello necessario per l'IMMOBILE 1, che preveda l'impermeabilizzazione delle pareti perimetrali e della copertura sovrastante, nonché la ritinteggiatura delle pareti e del soffitto.

7.3.2.2. IMMOBILE 2 – PIANO TERRA

La porzione di cespite al piano terra consiste in un appartamento di civile abitazione, intimamente correlato alla corte/giardino perimetrale, a cui si accede tramite tre distinti ingressi. Il primo, pedonale, rappresenta l'ingresso principale e conduce direttamente alla porta dell'appartamento; il secondo, accessibile dal soggiorno, è un ingresso secondario; infine, il terzo accesso, situato nel vano scala, consente di raggiungere il magazzino interrato.

La corte/giardino, comune al compendio immobiliare, è delimitata da una recinzione che presenta due cancelli di accesso su via Belvedere: uno pedonale, al civico 2, e uno carrabile, che consente l'ingresso degli autoveicoli. L'accesso alla pubblica via è possibile anche tramite

il cancello carrabile, che permette di accedere al garage interrato (IMMOBILE 1).

L'appartamento al piano terra è composto da un ampio soggiorno, cucina, tinello, ripostiglio, una camera, un bagno, oltre a un disimpegno e un ingresso. Vi è anche un vano destinato a centrale termica, non comunicante con l'alloggio. Una scala interna collega l'appartamento al piano superiore (identificato come IMMOBILE 3), mentre una seconda scala porta al magazzino situato nel piano interrato, che a sua volta è collegato all'IMMOBILE 1, adibito a autorimessa.

Il portone di ingresso è in legno massiccio a due ante, ciascuna affiancata da un'ampia vetrata decorata con motivi geometrici in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore tendente al nero, con vetrocamera e tapparelle grigio perla in materiale plastico. Gli infissi più piccoli sono a battente, mentre le porte-finestre, di maggior dimensione, hanno apertura a scorrimento. La cucina ha un soffitto mansardato con una finestra a falda.

Le porte interne sono in legno naturale e a battente, tranne alcune che sono a scorrimento. Il pavimento presenta una cornice scura o in travertino che contorna molte delle stanze, mentre le piastrelle, di colore simile al cotto, sono accompagnate da battiscopa coordinato, conferendo agli ambienti una tonalità calda. Le alzate e pedate della scala di accesso al piano superiore sono rivestite con le stesse piastrelle dell'ingresso.

Gli intonaci delle pareti sono di tipo civile, tinteggiati in varie tonalità di giallo, marrone e verde. In alcune stanze sono presenti greche decorative in gesso, in altre decorazioni pittoriche raffiguranti il giglio fiorentino ripetuto, mentre in altre il rivestimento superiore delle pareti è stato ottenuto con tinteggiatura uniforme al soffitto, che è generalmente bianco, per conferire maggiore luminosità alle stanze e creare un effetto di distacco gradevole.

Il rivestimento del bagno, dotato di una finestra rialzata, è realizzato con piastrelle dello stesso colore e dimensione del pavimento, mentre i sanitari e il lavabo sono in porcellana bianca di tipo commerciale. L'appartamento è inoltre dotato di impianto antintrusione.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 2,80 m, differendo in eccesso rispetto a quella di progetto, ma comunque rientrante nei limiti di tolleranza di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001. In generale, le finiture interne dell'appartamento sono gradevoli e di buon livello.

Tuttavia, l'appartamento al piano terra presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua che interessano quasi tutti i locali, compresi alcuni soffitti a falda. Le efflorescenze di umidità, dovute alle infiltrazioni, sono visibili nel soffitto, negli angoli tra pareti e soffitto, e tra parete e

pavimento. Questi fenomeni hanno causato il deterioramento dell'intonaco, con rigonfiamenti e distacchi sia dell'intonachino superficiale che della tinteggiatura. Inoltre, l'elevato peso delle ampie finestre a scorrimento ha provocato una significativa usura dei meccanismi di apertura, rendendo difficoltoso o addirittura impossibile l'utilizzo. Inoltre, la trave portante in cemento armato, che attraversa il soffitto del soggiorno, presenta una lesione nella sezione di mezzaria. La riparazione delle lesioni descritte richiede una preliminare analisi strutturale per individuare le cause delle lesioni, al fine di procedere alla progettazione della riparazione più adeguata. Tuttavia, tali analisi e progettazioni esulano dai compiti e dai poteri dello scrivente tecnico.

In sintesi, l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di interventi urgenti, tra cui il rifacimento dell'impermeabilizzazione delle falde e dei balconi superiori, la rimozione e il rifacimento dell'intonaco ammalorato con conseguente ritinteggiatura degli ambienti interessati, e la riparazione dei meccanismi di apertura delle finestre a scorrimento.

7.3.3. SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 2

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Superficie misurata [m ²]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m ²]
interrato	magazzino	36,5	50	18,3
interrato	bagno	3,5	50	1,8
inter. - terra	scala	12,5	100	12,5
terra	ingresso	22,0	100	22,0
terra	cucina	14,5	100	14,5
terra	tinello	23,0	100	23,0
terra	bagno	8,0	100	8,0
terra	camera	15,0	100	15,0
terra	disimpegn.	5,5	100	5,5
terra	soggiorno	55,5	100	55,5
terra	studio	12,5	100	12,5

terra	centr. term.	7,5	25	1,9
terra	ripostiglio	2,0	50	1,00
terra - primo	scala	12,0	---	---
Totale superficie commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>				191,4 ⁽¹⁾
Totale superficie commerciale arrotondata				191,0
⁽¹⁾ superficie massima sanabile; ⁽²⁾ superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; ⁽³⁾ superficie scoperta eccedente l'estensione dell'unità principale.				

L'unità immobiliare risulta orientata a nord-ovest.

7.4.1. IMMOBILE 3

L'unità immobiliare è situata nel comune di Gualdo Cattaneo, frazione San Terenziano, via Belvedere. È censita al N.C.E.U. con foglio 64, particella n. 292, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani e rendita catastale di € 619,75. L'immobile è composto da un appartamento al primo piano, destinato a civile abitazione, con accesso dal sottostante appartamento al piano terra (IMMOBILE 2).

L'appartamento si sviluppa in due principali zone: zona giorno e zona notte. La zona giorno comprende un ampio soggiorno, cucina, studio, disimpegno e due balconi, mentre la zona notte è composta da tre camere da letto, due bagni, disimpegno e un piccolo balcone. Una scala interna collega l'appartamento al piano inferiore (piano terra di IMMOBILE 2).

Dall'appartamento, una piccola scala a chiocciola metallica permette di accedere a un vano sottotetto, attualmente adibito a ripostiglio. Questo vano, di modeste dimensioni, ha una copertura a falda con un'altezza di interpiano ridotta.

Gli intonaci delle pareti sono di tipo civile, tinteggiati di bianco, così come il soffitto. Nella zona notte, il pavimento è in parquet a listelli di colore ciliegio disposti a spina di pesce, mentre cucina e soggiorno presentano pavimentazione con mattonelle simili al cotto, anch'esse disposte a spina di pesce. Il rivestimento della cucina è realizzato con piastrelle di piccolo

formato di colore bianco.

Il bagno con finestra è rivestito con mattonelle ceramiche bianche fino a un'altezza superiore ai due metri. I sanitari e il lavabo sono in porcellana di tipo commerciale, di colore bianco, ed è presente una doccia con box. Il secondo bagno presenta lo stesso rivestimento parietale del pavimento, di colore cognac, con sanitari e lavabo di colore scuro.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro, con vetrocamera e tapparelle grigio perla in materiale plastico. Gli infissi di dimensioni più piccole sono a battente, mentre le porte-finestre, di dimensioni maggiori, che danno accesso ai balconi, sono a scorrimento. Le porte interne sono in legno naturale.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 2,80 m, differendo in eccesso rispetto a quella di progetto, ma comunque rientrante nei limiti di tolleranza di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001.

Tuttavia, l'appartamento al primo piano presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua che interessano quasi tutti i locali. Le efflorescenze di umidità, causate dalle infiltrazioni, sono visibili nel soffitto e negli angoli tra pareti e soffitto, così come tra parete e pavimento. Questi fenomeni hanno provocato il deterioramento dell'intonaco, con rigonfiamenti e distacco dell'intonachino superficiale e della tinteggiatura. Inoltre, l'elevato peso delle ampie finestre a scorrimento ha causato un'usura significativa dei meccanismi di apertura, rendendo difficile o addirittura impossibile l'utilizzo.

Le pareti murarie, seppur non portanti, mostrano lesioni superficiali. I frontalini dei balconi evidenziano segni di degrado con distacco di scaglie di calcestruzzo.

In sintesi, l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di interventi urgenti, tra cui il rifacimento dell'impermeabilizzazione delle falde, la rimozione e il rifacimento dell'intonaco danneggiato con conseguente ritinteggiatura degli ambienti interessati, la riparazione dei meccanismi di apertura delle finestre a scorrimento e il ripristino dei frontalini dei balconi.

7.4.2. SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 3

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Superficie	Coefficiente	Superficie
-------	-------------	------------	--------------	------------

		misurata [m ²]	riduzione [%]	commerciale [m ²]
primo - terra	scala	12,0	100	12,0
primo	disimp. 1	13,5	100	13,5
primo	soggiorno	46,0	100	46,0
primo	cucina	13,0	100	13,0
primo	ufficio	14,5	100	14,5
primo	balconi	44,0	25 - 10	9,4
primo	disimp. 2	4,5	100	4,5
primo	camera 1	17,5	100	17,5
primo	camera 2	12,0	100	12,0
primo	camera 3	11,5	100	11,5
primo	bagno	10,0	100	10,0
primo	w.c.	8,0	100	8,0
Totale superficie commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>				171,9 ⁽¹⁾
Totale superficie commerciale arrotondata				172,0
⁽¹⁾ superficie massima sanabile; ⁽²⁾ superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; ⁽³⁾ superficie scoperta eccedente l'estensione dell'unità principale.				

L'unità immobiliare risulta orientata a nord-ovest.

7.5.1. CORTE PERTINENZIALE AGLI IMMOBILI

Inoltre, alle unità immobiliari pignorate sopra descritte spettano i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare staggito, eretto sull'appezzamento distinto al N.C.T. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg), con fog. 64 e part.IIa n. 292, costituente corte pertinenziale già distinta al N.C.E.U. del medesimo comune con fog. 64, part.IIa n. 292, sub 1, quale bene comune non censibile, catastalmente graffato con i fabbricati (Allegato n. 8). Come

tale, il bene è fruibile da tutte le unità immobiliari pignorate. Pertanto, nella presente stima si terrà conto direttamente del valore attribuibile al subalterno n. 1, privo di rendita catastale, che, essendo bene comune non censibile e/o area urbana, non può generare reddito autonomamente in quanto intimamente collegato e al servizio delle unità immobiliari facenti parte dello stabile.

La suddetta corte è completamente recintata e presenta tre accessi alla pubblica via, precisamente: un accesso pedonale e uno carrabile da via Belvedere, e un altro accesso carrabile dalla strada denominata Carrara.

Il cespite pertinenziale destinato a corte ha una superficie complessiva, al netto dell'impronta dell'immobile fuori terra, di 1.855 m².

7.5.2. SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA CORTE PERTINENZIALE

La superficie commerciale complessiva della corte pertinenziale ammonta a:

Piano	Locale/area	Superficie totale [m ²]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m ²]
terra	corte	1.855,0 ⁽¹⁾	10 - 2	73,2 ⁽²⁾⁻⁽³⁾
Totale superficie commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>				73,2
Totale superficie commerciale arrotondata				73,0
⁽¹⁾ superficie netta; ⁽²⁾ superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; ⁽³⁾ superficie scoperta eccedente l'estensione dell'unità principale.				

RISPOSTA AL 8° QUESITO

verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità

di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

8.1. ACCESSO AGLI IMMOBILI

Dall'esame documentale e dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare quanto segue:

- **IMMOBILE 1:** porzione di immobile interrato destinato a garage, situato nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), distinto al N.C.E.U. con foglio 64, particella 292, sub 2. L'immobile ha accesso alla pubblica via, denominata strada Carrara, tramite una rampa carrabile ubicata sulla corte comune (sub 1). Pertanto, si conclude che il cespite non è intercluso (Allegato nn. 8 - 9).
- **IMMOBILE 2:** appartamento situato nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), distinto al N.C.E.U. con foglio 64, particella 292, sub 3, dislocato su due livelli (piano terra e piano interrato), entrambi comunicanti tramite una scala interna. L'immobile ha accesso alla pubblica via Belvedere attraverso la corte comune, catastalmente censita con sub 1 (Allegato nn. 8 - 9).
- **IMMOBILE 3:** appartamento situato nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), distinto al N.C.E.U. con foglio 64, particella 292, sub 4, ubicato al piano primo, sopra l'IMMOBILE 2, accessibile tramite una scala interna che lo collega con l'IMMOBILE 2, quest'ultimo a sua volta accessibile dalla via pubblica, via Belvedere, tramite la corte comune (Allegato nn. 8 - 9).

In sintesi, si conclude che il compendio immobiliare pignorato (sub 2, 3, 4), costituito dai tre immobili pignorati, tutti comunicanti tra loro, unitamente alla corte pertinenziale (bene comune non censibile, censito con sub 1), forma *un continuum* che rappresenta un villino singolo su due piani fuori terra, con annesso garage e magazzino interrato, oltre alla corte-giardino (sub 1), completamente autonomo e confinante su due lati con la pubblica via.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

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

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 25 di 51

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9.1. CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione attuale dei beni pignorati, come meglio indicata e generalizzata sopra con IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, risulta congruente con quanto riportato nell'atto di pignoramento, i cui dati consentono l'univoca identificazione dei cespiti staggiati

9.2. CONFINI DEI BENI

L'appezzamento di terreno, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati e che costituisce la corte pertinenziale comune agli stessi, è ubicato nel comune di Gualdo Cattaneo, frazione San Terenziano (Pg). Esso risulta confinante con gli appezzamenti censiti al N.C.T. del medesimo comune, foglio 64, particelle n. 282 e 314, e con il demanio stradale su due lati, precisamente via Belvedere e la strada denominata Carrara, salvo altri confini.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10.1. VARIAZIONI ED AGGIORNAMENTI CATASTALI

Dall'esame della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato, è emerso che sugli immobili pignorati sono presenti difformità edilizie non autorizzate. A parere dello scrivente, prima di procedere all'accatastamento degli immobili in conformità allo stato di fatto rilevato in

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 26 di 51

situ, è necessario ottenere un titolo abilitativo in sanatoria. Solo successivamente si potrà procedere all'accatastamento, garantendo la conformità tra lo stato di fatto, il titolo abilitativo e la planimetria catastale.

Qualora le opere non siano sanabili, dovranno essere demolite per riportare l'immobile nei limiti delle prescrizioni contenute nel titolo edilizio autorizzato. In tal caso, un accatastamento dello stato di fatto non conforme risulterebbe inutile, poiché sarà necessario effettuare un nuovo accatastamento per ottenere la congruenza tra il titolo edilizio, lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per le ragioni sopra indicate, lo scrivente ritiene di non dover procedere all'accatastamento degli immobili pignorati in conformità allo stato di fatto. Tuttavia, resta a disposizione per un eventuale riesame e integrazione dell'elaborato peritale, qualora l'Ill.mo Magistrato ritenga opportuno disporre ulteriori provvedimenti.

RISPOSTA AL 11° QUESITO

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

11.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) risulta che la rata di terreno su cui è stato edificato il compendio immobiliare pignorato, composto dai tre cespiti IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, insiste in parte su un'area classificata dal P.R.G. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) come zona residenziale di completamento – Zona B2 e, per la restante parte, su area agricola (Allegato n. 9).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) non è stato acquisito in quanto il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da immobili iscritti al N.C.E.U., con corte pertinenziale di superficie complessiva inferiore ai 5.000 m², anch'essa iscritta al Catasto Fabbricati.

RISPOSTA AL 12° QUESITO

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

12.1 REGOLARITÀ EDILIZIA**12.1.1. IMMOBILE 1**

L'esame della documentazione amministrativa reperita presso l'amministrazione comunale di Gualdo Cattaneo (Pg) ha evidenziato che il cespite è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 4494/82, pratica edilizia n. 2436, avente ad oggetto: "costruzione di un locale interrato", in base alla quale è stata autorizzata l'edifica di un immobile interrato di forma rettangolare, con il lato maggiore parallelo e adiacente al fabbricato principale. Tale vano interrato, costituente un edificio strutturalmente unico, è stato suddiviso in due porzioni comunicanti: una destinata a garage, già descritta come IMMOBILE 1, e l'altra, destinata a magazzino interrato, facente parte dell'IMMOBILE 2.

Dal sopralluogo effettuato, confrontando lo stato di fatto con la planimetria allegata al suddetto titolo edilizio, è stato possibile riscontrare che il locale interrato presenta significative difformità.

Per l'intero immobile interrato, oggetto del suddetto titolo edilizio, non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

12.1.2. IMMOBILE 2

L'IMMOBILE 2 consta di due porzioni di fabbricato distinte: la prima, un locale interrato destinato a magazzino, che fa parte dell'immobile edificato con la concessione edilizia n. 4494/82, già menzionata nel punto precedente; la seconda, il piano terra di un fabbricato di due piani, edificato con concessione edilizia n. 2827/77, pratica n. 1428, e successiva concessione edilizia in variante n. 5809/77, classificata dall'amministrazione comunale come

variante non essenziale.

Dal sopralluogo effettuato, confrontando lo stato di fatto con le planimetrie allegate ai suddetti titoli edilizi, è stato possibile riscontrare che, oltre al magazzino interrato, anche l'appartamento al piano terra presenta significative difformità edilizie, che verranno di seguito meglio illustrate.

Per l'intero immobile fuori terra, ovvero l'appartamento al piano terra di IMMOBILE 2 e il sovrastante appartamento che costituisce l'IMMOBILE 3, il comune di Gualdo Cattaneo (Pg) ha rilasciato in data 06/09/1979 l'autorizzazione di abitabilità o agibilità totale (Allegato n. 4).

12.1.3. IMMOBILE 3

Il cespite staggito è costituito da un appartamento ubicato al piano primo del suddetto stabile, edificato in forza dei titoli edilizi sopra menzionati, ovvero la concessione edilizia n. 2827/77 e la successiva concessione edilizia in variante n. 5809/77. Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che l'immobile pignorato presenta delle difformità edilizie, come meglio descritte di seguito. In relazione a quanto sopra specificato, per l'IMMOBILE 3 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità totale in data 06/06/1979 (Allegato n. 4).

12.2. DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RISCOVTRATI

12.2.1. IMMOBILE 1

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato di fatto con la planimetria allegata al titolo abilitativo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- maggiore altezza di interpiano;
- incremento della superficie calpestabile del magazzino interrato;
- realizzazione di due finestre a bocca di lupo;
- ridistribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di una parete interna atta a dividere il fabbricato interrato in due locali comunicanti tra loro, di cui il primo costituente l'IMMOBILE 1 e il secondo, destinato a magazzino, facente parte dell'IMMOBILE 2.

12.2.2. IMMOBILE 2

Il sopralluogo ha permesso di riscontrare le seguenti difformità:

- al piano interrato (magazzino):
 - maggiore altezza di interpiano;

- incremento della superficie calpestabile del magazzino interrato;
- realizzazione di una scala corrente lungo il muro perimetrale dell'appartamento, atta a rendere comunicante il magazzino di piano interrato con l'appartamento di piano terra;
- realizzazione di una porta aperta in breccia sulla parete perimetrale del locale interrato per consentire l'accesso tra scala e il magazzino;
- realizzazione di due finestre a bocca di lupo;
- redistribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un vano destinato a bagno internamente al magazzino;
- al piano terra (appartamento):
 - realizzazione di pareti panoramiche amovibili finestrate, atte a delimitare il volume del vano scala di collegamento del piano terra con il magazzino interrato;
 - redistribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione/demolizione di pareti interne non strutturali;
 - cambio di destinazione d'uso: il locale destinato a garage è stato trasformato in soggiorno, unitamente all'adiacente locale cantina;
 - variazione dell'ubicazione dell'apertura del locale caldaia;
 - arretramento della parete finestrata di accesso all'appartamento al piano terra tale da incrementare la superficie dell'ingresso principale.

12.2.3. IMMOBILE 3

Dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che il cespite presenta le seguenti difformità:

- redistribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione/demolizione di pareti interne non strutturali;
- realizzazione di una porzione di balcone atta ad unire i balconi correnti lungo le pareti perimetrali del soggiorno;
- realizzazione di una scala a chiocciola in acciaio per l'accesso al sottotetto, utilizzato come ripostiglio.

12.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

12.3.1. IMMOBILE 1

Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con la planimetria acclusa

all'ultimo titolo edilizio si evince che, il cespite descritto in premessa con IMMOBILE 1, presenta le seguenti difformità che, a giudizio dello scrivente estimatore, risultano sanabili nella seguente misura:

Piano	Difformità rilevata	Sanabilità	Normativa	Annotazioni
interrato	maggiore altezza di interpiano	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	l'altezza utile interna del piano interrato non eccede i metri lineari tre e cinquanta pertanto non risulta incrementata la Superficie Utile Coperta (SUC)
interrato	incremento della superficie calpestabile del garage interrato	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	non comporta accrescimento della Superficie Utile Coperta (SUC) in quanto la maggiorazione di volumetria è completamente interrata
interrato	realizzazione di due finestre a bocca di lupo	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. b) – Legge regione Umbria n. 1/2015	non comporta mutamento dei prospetti in quanto l'opera è interrata
interrato	ridistribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di una parete interna atta a dividere il fabbricato interrato in due locali comunicanti tra loro, di cui il primo costituente l'IMMOBILE 1 e il secondo, destinato a magazzino, facente parte dell'IMMOBILE 2	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. g) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opere non strutturali

12.3.2. IMMOBILE 2

Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con la planimetria acclusa all'ultimo titolo edilizio si evince che, il cespite descritto in premessa con IMMOBILE 2, presenta le seguenti difformità che, a giudizio dello scrivente estimatore, risultano sanabili nella seguente misura:

Piano	Difformità rilevata	Sanabilità	Normativa	Annotazioni
interrato	maggiore altezza di interpiano;	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	l'altezza utile interna del piano interrato non eccede i metri lineari tre e cinquanta pertanto non incrementa la Superficie Utile Coperta (SUC).
interrato	incremento della superficie calpestabile del magazzino interrato	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	non comporta accrescimento della Superficie Utile Coperta (SUC) in quanto la maggiorazione di volumetria è completamente interrata
interrato	realizzazione di una scala corrente lungo il muro perimetrale dell'appartamento atta a rendere	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. g) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	non comporta incremento di Superficie Utile Coperta (SUC).

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 31 di 51

	comunicante il magazzino di piano interrato con l'appartamento di piano terra;			
interrato	realizzazione di una porta aperta in breccia sulla parete perimetrale del locale interrato per consentire l'accesso tra scala e il magazzino;	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. b) – Legge regione Umbria n. 1/2015	non comporta mutamento dei prospetti in quanto l'opera è interrata
interrato	realizzazione di due finestre a bocca di lupo	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. b) – Legge regione Umbria n. 1/2015	non comporta mutamento dei prospetti in quanto l'opera è interrata
interrato	ridistribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un vano destinato a bagno internamente al magazzino;	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. g) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opere non strutturali
terra	realizzazione di pareti panoramiche amovibili finestate, atte a delimitare il volume del vano scala di collegamento del piano terra con il magazzino interrato;	sanabile	Art 6 (Attività edilizia libera) co.1, lett. b-bis) – D.P.R. n. 380/2001	Sanabile, purché la struttura favorisca una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di aria, a garanzia della salubrità dei vani interni domestici, e abbia caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, senza modificare le preesistenti linee architettoniche.
terra	ridistribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione/demolizione di pareti interne non strutturali;	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. g) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opere non strutturali
terra	cambio di destinazione d'uso: il locale destinato a garage è stato trasformato in soggiorno, unitamente all'adiacente locale cantina	sanabile	Art 156 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 2 bis, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024 – Allegato A di Circolare Regione Umbria prot. n. 235327 del 23/10/2024	opere non strutturali
terra	variazione dell'ubicazione dell'apertura del locale caldaia	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. b) – Legge regione Umbria n. 1/2015	comporta mutamento dei prospetti
terra	arretramento della parete finestrata di accesso all'appartamento al piano terra tale da incrementare la superficie dell'ingresso principale.	NON sanabile		per la regolarizzazione dovrà essere dimostrata la disponibilità della capacità edificatoria in termini di SUC, come da strumento urbanistico

12.3.3. IMMOBILE 3

Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con la planimetria acclusa

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 32 di 51

all'ultimo titolo edilizio si evince che, il cespite descritto in premessa con IMMOBILE 3, presenta le seguenti difformità che, a giudizio dello scrivente estimatore, risultano sanabili nella seguente misura:

Piano	Difformità rilevata	Sanabilità	Normativa	Annotazioni
primo	ridistribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione/demolizione di pareti interne non strutturali;	sanabile	Art. 7 (Definizioni di carattere generale) co. 1, lett. g) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opere non strutturali
primo	realizzazione di una porzione di balcone atta ad unire i balconi correnti lungo le pareti perimetrali del soggiorno	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1 – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	la parte di terrazzo a sbalzo, essendo scoperta, non aumenta la Superficie Utile Coperta (SUC).
primo	realizzazione di una scala a chiocciola in acciaio per l'accesso al sottotetto, utilizzato come ripostiglio.	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - SUC.) co. 1, lett. g) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	non comporta incremento di Superficie Utile Coperta (SUC).

12.4. COSTI NECESSARI PER LA SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

Il compendio immobiliare pignorato risulta catastalmente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, che in realtà fanno parte di due fabbricati contigui, costruiti in epoche diverse. Il primo fabbricato è composto da due piani fuori terra, ciascuno dei quali destinato ad alloggio di civile abitazione. Il secondo fabbricato, completamente interrato, è parzialmente destinato a garage autonomo, mentre la restante parte è adibita a magazzino con bagno interno, che è catastalmente considerato pertinenza dell'appartamento al piano terra. I tre immobili pignorati sono stati edificati dal medesimo titolare, in forza di due distinti titoli edilizi.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene che le difformità riscontrate nei tre immobili pignorati possano, ove possibile, essere sanate tramite un unico permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, nella presente perizia di stima, gli importi necessari per ottenere tale permesso e per rimuovere le difformità non sanabili sono stati stimati complessivamente, senza suddividere gli importi tra i tre immobili. Questo approccio tiene conto del fatto che il compendio immobiliare forma un unico lotto destinato alla vendita forzata.

Premesso altresì che l'accertamento di conformità comporta, oltre all'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria, il conseguimento della valutazione di sicurezza sismica, di cui alla D.G.R. 990 del 20.10.2021, il che può richiedere l'esecuzione di ulteriori lavori edili necessari per garantire, per l'opera abusivamente realizzata, un adeguato grado di sicurezza

previsto dalle vigenti NTC. In tale contesto, la monetizzazione dei costi per la sanabilità sismica dell'opera non comprende gli eventuali costi per la realizzazione delle opere edili necessarie per il rafforzamento e l'adeguamento strutturale, in quanto la loro quantificazione puntuale richiederebbe lo sviluppo di un dettagliato progetto strutturale, che esula dai limiti del presente mandato.

Ciò premesso, quanto necessario per la conformità dell'intero compendio immobiliare pignorato comporta esborsi sommariamente riassumibili in:

- € 15.000,00 (quindicimila/00) per prestazioni tecniche connesse alla progettazione urbanistica e strutturale;
- € 3.000,00 (tremila/00) per sanzioni urbanistiche, valutate nella misura minima;
- € 1.000,00 (mille/00) per l'arretramento della parete finestrata dell'ingresso dell'appartamento al piano terra (IMMOBILE 2);
- € 2.000,00 (duemila/00) per l'aggiornamento degli atti catastali;
- € 1.000,00 (mille/00) per tasse, imposte, diritti e bolli sui disciplinari, il tutto forfettariamente stimato.

In definitiva, l'importo complessivo ammonta a € 22.000,00 (ventiduemila/00).

12.5. ONERI CONCESSORI

Dalle informazioni presso gli uffici comunali competenti si è riscontrato che non sussistono oneri concessori non pagati.

12.6. PRECISAZIONI DELL'ESPERTO

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, nonostante l'impegno profuso per fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, devo constatare che, a causa delle limitazioni d'indagine esposte, non è possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Inoltre, considerando la natura e i limiti del mandato di ausiliario ricevuto, il tecnico incaricato non può sostituirsi agli uffici preposti per quanto riguarda i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Tali informazioni saranno fornite dagli uffici competenti in base ai risultati dell'istruttoria successiva alla presentazione dell'istanza completa con elaborati scritto-grafici dettagliati. Pertanto, tutto ciò che è contenuto nel

presente elaborato è da considerarsi orientativo e previsionale, con riguardo agli importi economici è formulato con prudenza, al fine di fornire un quadro indicativo per le finalità peritali. In conclusione, è opportuno specificare che le informazioni fornite possono essere soggette a modifiche e variazioni e che le assunzioni sono state fatte in base alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

RISPOSTA AL 13° QUESITO

accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13.1. STATO DI POSSESSO ED OD OCCUPAZIONE DEI BENI

In fase di accesso al compendio immobiliare pignorato, la sig.ra _____ ha riferito di occupare l'IMMOBILE 3 in qualità di affittuaria e, a riprova di ciò, ha esibito un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato il 01/11/2019 e registrato in data 21/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Perugia, al n. 694/3T. In forza di tale contratto, i sig.ri _____ hanno concesso in locazione alla sig.ra _____

il piano primo del fabbricato di civile abitazione sito in Gualdo Cattaneo, frazione San Terenziano, distinto al catasto urbano con foglio 64, particella 292, per la durata di anni otto, con decorrenza dal 01/11/2019 al 31/10/2027, rinnovabile tacitamente per ulteriori otto anni, salvo disdetta da intimarsi tramite raccomandata almeno nove mesi prima della scadenza.

Lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate copia del suddetto contratto di locazione (Allegato n. 10).

RISPOSTA AL 14° QUESITO

allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici

14.1. CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 17/06/2024 dall'ufficiale dello Stato Civile del comune di Gualdo Cattaneo (Pg), si evince che il sig.

„. L'intrascritta certificazione anagrafica acquisita contiene le seguenti annotazioni a margine: *“Con atto in data 19.02.2010 a rogito del Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze. Pistoia e Prato. gli spo.*

hanno stipulato convenzioni matrimoniali.” (Allegato n. 11).

14.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI PARTICOLARI

Lo scrivente tecnico ha acquisito presso lo studio notarile del dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato (Po), copia della convenzione matrimoniale del 19.02.2010 stipulata tra i coniugi _____ e _____ a favore della famiglia del figlio _____ (Allegato n. 7).

RISPOSTA AL 15° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è

stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15.1. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE E CASA CONIUGALE

Dalle informazioni rese dagli astanti in sede di sopralluogo e dalle risultanze dello stato civile, è emerso che la sig.ra _____ occupa, ai sensi dell'art. 540 cod. civ., l'abitazione coniugale (IMMOBILE 2), unitamente agli immobili pertinenziali (IMMOBILE 1), oltre alla corte-giardino, in qualità di comproprietaria e di coniuge superstite del sig. _____ (Allegato n. 12), in costanza di matrimonio. Pertanto, non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA AL 16° QUESITO

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;

16.1 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI: IMMOBILE 1 – IMMOBILE 2 – IMMOBILE 3

Per quanto è stato possibile ispezionare e osservare durante il sopralluogo effettuato, basato su un esame esclusivamente visivo, si può comunque riferire che le unità immobiliari pignorate sono dotate di impianti elettrico, idrico, termico, di distribuzione del gas e citofonico sottotraccia, tutti in esercizio. In particolare, l'IMMOBILE 1 e l'IMMOBILE 2 sono attualmente abitati dalla sig.ra Michelsanti Anna Rita, mentre l'IMMOBILE 3 è occupato dalla conduttrice sig.ra Nucciarelli Monica. Entrambe riferiscono che, al momento, l'impianto termico non è funzionante a causa della rimozione del serbatoio del combustibile.

Dalle indagini effettuate presso l'amministrazione comunale di Gualdo Cattaneo (Pg), non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte, rilasciate dalle imprese esecutrici regolarmente iscritte presso la Camera di Commercio, attestanti che gli impianti rispettano gli standard imposti dalle normative tecniche previste dalla legge. Esaminando le date di rilascio dei titoli edilizi e del certificato di abitabilità per gli immobili pignorati, è ipotizzabile che gli impianti siano stati realizzati prima del 13/03/1990, data di entrata in vigore della L. 46/1990; pertanto, tali impianti devono essere adeguati alle

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 37 di 51

normative tecniche di settore.

16.2 COSTI PER L'ADEGUAMENTO: IMMOBILE 1 – IMMOBILE 2 – IMMOBILE 3

Per quanto è stato possibile ispezionare e osservare durante il sopralluogo effettuato, considerando i molteplici aspetti che allo stato attuale risultano di difficile determinazione e che potrebbero, inevitabilmente, influire su una corretta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco Regionale dei Prezzi e dei Costi per la Sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, nonché delle indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, gli importi per l'adeguamento e/o la rispondenza degli impianti presenti in ciascun cespite pignorato possono essere orientativamente stimati in

IMPORTI PER L'ADEGUAMENTO E/O LA RISPONDENZA DEGLI IMPIANTI	
IMMOBILE 1	1.000,00 €
IMMOBILE 2	3.000,00 €
IMMOBILE 3	2.000,00 €

TOT.	6.000,00 €

e così per un totale di € 6.000,00 (seimila/00).

RISPOSTA AL 17° QUESITO

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 in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17.1. DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Al termine di un'attenta analisi degli atti di causa e dei documenti reperiti, e considerando quanto emerso durante le operazioni peritali relative ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistico-catastali, nonché alla luce delle specifiche richieste del quesito formulato, si osserva che i cespiti pignorati, pur essendo stati edificati in fasi successive, costituiscono di fatto un unico villino, comprensivo di garage/magazzino pertinenziale interrato e di una vasta corte/giardino comune ai tre immobili.

È importante sottolineare che i tre immobili sono comunicanti tra loro, condividono impianti comuni e che l'IMMOBILE 3 è accessibile tramite un vano scala interno all'IMMOBILE 2. Pertanto, la vendita separata in lotti comporterebbe necessariamente interventi per rendere autonomi e indipendenti i vari lotti.

La suddivisione in lotti distinti è sconsigliata, poiché, sebbene possa apparentemente aumentare la commerciabilità dei singoli immobili, ridurrebbe notevolmente l'appetibilità complessiva del compendio immobiliare sul mercato, con conseguente impatto negativo sui ricavi dell'incanto.

In conclusione, la vendita in un unico lotto risulta la soluzione migliore, poiché favorisce l'appetibilità commerciale e accresce il valore complessivo, grazie alla complementarietà funzionale tra i tre immobili.

Per questi motivi, si ritiene opportuno procedere con la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto (Allegato n. 13 – 14).

RISPOSTA AL 18° QUESITO

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

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 39 di 51

raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive

18.1. CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Durante l'ispezione del compendio immobiliare pignorato, la sig.ra . ha riferito di essere affittuaria dell'IMMOBILE 3 e, a riprova, ha esibito un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato il 01/11/2019 e registrato il 21/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Perugia, al n. 694/3T (Allegato n. 10). In base a tale contratto, i signo hanno locato alla sig.ra . il primo piano di un fabbricato di civile abitazione sito in Gualdo Cattaneo, frazione San Terenziano, censito al catasto urbano con foglio 64, particella 292. La durata della locazione è di otto anni, dal 01/11/2019 al 31/10/2027, con possibilità di rinnovo tacito per un ulteriore periodo di otto anni, salvo disdetta da inviare tramite raccomandata almeno nove mesi prima della scadenza.

Ciò premesso, poiché il contratto di locazione è stato registrato il 21/01/2020 e il pignoramento è stato trascritto il 23/01/2024, si conclude che il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva. Inoltre, considerando il rinnovo tacito per l'ottennio successivo, la locazione ha una durata estesa fino al 31/10/2035.

Poiché la corte pertinenziale, censita al N.C.E.U. con foglio 64, particella 292, sub 1, è indicata come bene comune non censibile dei sub 2, 3 e 4 (Allegato n. 8), e dato atto che nel contratto di locazione il locatore non ha escluso espressamente il rapporto pertinenziale tra l'immobile locato (IMMOBILE 3) e la corte pertinenziale (sub 1), appare ragionevole, in virtù del carattere funzionale del bene accessorio rispetto a quello principale, ipotizzare il principio *accessorium sequitur principale*. Pertanto, la locazione si estende anche alla corte comune, fruibile congiuntamente e in egual misura dagli immobili pignorati.

Per tali motivi, nel seguito della presente relazione peritale si dovrà tenere conto dell'incidenza di detta locazione sul valore venale degli immobili.

18.2. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non essendo stati rintracciati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, i beni *de quo* non rientrano tra i casi previsti dal quesito.

18.3. CRITERI DI STIMA E FONTI

La stima del compendio immobiliare è stata effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, per valori tipici consistenti nel determinare il valore unitario desunto dai prezzi medi spuntati da beni simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte, apportando le eventuali aggiunte e detrazioni. In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare il prezzo gli immobili da destinare ad una vendita di libero mercato, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità. Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente estimatore, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili siti nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), nonché della concreta possibilità di reperire i prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto. Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona in oggetto finalizzata alla definizione del valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Come parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato riferito alla superficie commerciale vendibile. Nello specifico, per addivenire ad un valore medio-ordinario unitario aderente alla realtà, sono stati esaminati i valori di mercato desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. In ultimo, sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

18.4. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LOTTO UNICO

Per quanto argomentato, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili, delle

detrazioni/aggiunte, la valutazione degli immobili ammonta a

- 355,00 (trecentocinquantacinque/00) €/m² di superficie vendibile per l'IMMOBILE 1
- 575,00 (cinquecentosettantacinque/00) €/m² di superficie vendibile per le unità immobiliari residenziali con annessa pertinenze oltre a corte giardino;

per cui, il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, è pari a

Descrizione	Tipologia	Superficie [m²]	Prezzo unitario [€/m²]	Valore [€]
IMMOBILE 1	Garage a piano seminterrato	63,0	355,00	22.365,00
IMMOBILE 2	Appartamento a piano terra e magazzino a piano seminterrato	191,0	575,00	109.825,00
IMMOBILE 3	Appartamento a piano primo	172,0	575,00	99.900,00
PERTINENZA	Corte - giardino	73,0	575,00	41.975,00
TOT.				273.065,00

e così per un prezzo complessivo di € 273.065,00 (duecentosettantatremilasessantacinque/00).

18.5. DETRAZIONI DA APPORTARE PER COMPENSARE LO STATO DI DEGRADO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO: IMMOBILE 1 – IMMOBILE 2 – IMMOBILE 3

Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile necessita di urgenti interventi di manutenzione per arrestare il degrado causato dalle infiltrazioni in atto, che interessano l'intero compendio immobiliare pignorato. Le infiltrazioni provocano un deterioramento significativo di pareti, soffitti e strutture (Allegato n. 15). Il distacco dell'intonaco interno, accompagnato da rigonfiamenti, se non trattato tempestivamente, potrebbe aggravarsi, accelerando il deterioramento dei materiali costruttivi. Questo deterioramento, se non affrontato, potrebbe compromettere nel tempo la stabilità e la sicurezza della struttura, rendendo necessari interventi di consolidamento per prevenire danni statici. Inoltre, l'umidità favorisce la

formazione di muffe (Allegato n. 15), che rappresentano un rischio per la salubrità degli ambienti, con potenziali effetti negativi sulla salute degli occupanti.

Ai sensi dell'art. 21 della Legge 392/78, l'abbattimento di valore imputabile al degrado e allo stato di conservazione degli immobili può essere prudentemente stimato applicando un coefficiente riduttivo del 20% al valore di mercato dei cespiti, in quanto, come previsto dalla normativa sopra citata, lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre, stante il degrado riscontrato ai soffitti, alle pareti e agli infissi.

Ciò posto, le detrazioni da apportare ai cespiti, nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, ammontano a

Descrizione	Valore di mercato [€]	Coefficiente di manutenzione e conservazione [%]	Detrazione per lo stato di manutenzione e vetustà [€]
IMMOBILE 1	22.365,00	20,0	4.473,00
IMMOBILE 2	109.825,00	20,0	21.965,00
IMMOBILE 3	99.900,00	20,0	19.780,00
PERTINENZA	41.975,00	---	---
	-----		-----
TOT.	273.065,00	TOT.	46.218,00

e così per una detrazione complessiva di € 46.218,00 (quarantaseimiladuecentodiciotto/00).

18.6. AGGIUNTE E MIGLIORAMENTI APPORTATI DALLA CORTE-GIARDINO

La proprietà comprende una corte giardino integralmente recintata, ben tenuta e costantemente mantenuta, caratterizzata da un'area verde curata con essenze vegetali, alberi maturi e una vegetazione rigogliosa che contribuiscono al miglioramento estetico e alla qualità ambientale dell'immobile. La giardinatura, ben strutturata, con alberi adulti, cespugli e piante ornamentali, arricchisce l'area esterna, creando un ambiente piacevole e vivibile.

All'interno della corte giardino sono presenti diversi elementi funzionali e di comfort, tra cui un vialetto pavimentato che facilita l'accesso e la fruizione degli spazi esterni, giochi per bambini che rendono l'area particolarmente adatta per le famiglie. È inoltre presente un ricovero attrezzato per la cuccia del cane, che garantisce un'adequata sistemazione per l'animale,

nonché una zona barbecue, ideale per attività ricreative all'aperto e momenti di socialità.

Questi miglioramenti contribuiscono notevolmente al valore complessivo dell'immobile, aumentando l'appeal dell'area esterna e la sua funzionalità, particolarmente in relazione all'uso familiare e al benessere degli abitanti. La buona manutenzione e la qualità degli elementi presenti, tra cui la recinzione e le attrezzature esterne, vanno considerati come fattori che arricchiscono l'immobile, apportando un valore aggiunto significativo alla stima finale, che può essere forfettariamente stimato in € 4.000,00 (quattromila/00).

18.7. ADEGUAMENTO DEL VALORE DI MERCATO ALLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'IMMOBILE 3 deve essere adeguato per tener conto che lo stesso è stato ceduto in locazione con contratto stipulato e registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento. Il contratto di locazione ha una durata di otto anni, rinnovabile tacitamente per ulteriori otto anni. Durante tutta la durata del contratto, la conduttrice, sig.ra [redacted] occupa il cespite pignorato, detenendone il possesso in forza di contratto di locazione regolarmente registrato.

In considerazione della locazione in essere, il valore di mercato dell'immobile dovrà limitarsi al valore venale della nuda proprietà, in quanto il diritto di piena proprietà è parzialmente compresso dal contratto di locazione. Nella presente relazione di stima, il valore di mercato del possesso verrà detratto dal valore della piena proprietà, determinando così il valore di mercato della nuda proprietà, limitatamente al periodo di durata del contratto di locazione.

Poiché nel contratto di locazione non sono state esplicitamente escluse le pertinenze e, considerato che la corte pertinenziale è comune ai tre immobili pignorati, la valutazione del possesso si estenderà anche alla pertinenza, stimando il valore di un terzo della corte. Tale stima sarà effettuata in analogia a quanto fatto per la determinazione del valore del possesso. Inoltre, poiché l'accesso all'appartamento sito al primo piano (IMMOBILE 3) avviene attraversando l'ingresso dell'appartamento al piano terra (IMMOBILE 2), la decurtazione del valore dovrà estendersi anche a un terzo della superficie dell'ingresso di quest'ultimo, per tener conto del peso imposto dal passaggio del conduttore dell'appartamento al primo piano sull'ingresso dell'appartamento al piano terra, limitatamente al periodo di durata del contratto di locazione.

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 8/2024

Pag. 44 di 51

Per la determinazione della decurtazione da apportare al valore della piena proprietà, già determinato in precedenza, si è considerato il valore del possesso derivante dal contratto di locazione stipulato e registrato antecedentemente alla data di perfezionamento della notifica del pignoramento, successivamente trascritto. La stima del possesso si ritiene dispiegare i propri effetti a decorrere dalla data di perfezionamento della notifica del pignoramento, avvenuta in data 01/01/2024 nei confronti della parte debitrice esecutata.

Il contratto di locazione, stipulato il 01/11/2019 e registrato il 21/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Perugia al n. 694/3T, ha una durata di otto anni, rinnovabile tacitamente per ulteriori otto anni. Pertanto, il possesso dell'immobile locato e delle sue pertinenze terminerà definitivamente il 31/10/2035, data in cui scadrà il contratto.

Il valore del possesso, ai fini della presente stima, deve essere limitato al periodo di durata residua del contratto, ossia 11 anni e 10 mesi, decorrenti dalla data di perfezionamento della notifica del pignoramento (01/01/2024) fino alla scadenza del contratto stesso (31/10/2035).

In tale contesto, l'adeguamento del valore della stima del possesso avviene detraendo tale importo dal valore della piena proprietà, tenendo conto che il valore del possesso si applica esclusivamente per il periodo limitato sopra indicato. Nella stima del possesso si è assunto il tasso di interesse legale, che per l'anno 2024 è stato determinato secondo il Decreto MEF del 29.11.2023 - G.U. n° 288 del 11.12.2023.

Ciò posto, il valore venale del possesso a termine, di seguito effettuato secondo le disposizioni di cui agli artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 131/1986, Testo Unico dell'imposta di registro, ammonta a

ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE	DESCRIZIONE	VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ	ALIQUOTA DI POSSESSO	DURATA DEL POSSESSO	SAGGIO DI INTERESSE	VALORE DEL POSSESSO
fog. 64, part. 292 sub 4	appartamento a piano primo	79.120,00	100%	11 anni e 10 mesi	2,5%	20.047,25
fog. 64, part. 292 sub 1	corte pertinenziale	41.975,00	33,33%	11 anni e 10 mesi	2,5%	3.545,18
fog. 64, part. 292 sub 2	vano ingresso dell'appartamento di piano terra	10.120,30	33,33%	11 anni e 10 mesi	2,5%	854,73
					TOT.	24.447,15

e così per un totale di € 24.447,15 (ventiquattromilaquattrocentoquarantasette/15).

18.8. VALORE DI MERCATO DEFINITIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PARZIALMENTE LOCATO

Per determinare il valore di mercato del compendio immobiliare parzialmente locato, si parte dal valore della piena proprietà, pari a € 273.065,00. Da tale importo vengono sottratti gli importi relativi alle detrazioni per lo stato di conservazione e manutenzione, pari a € 46.218,00, e per il vincolo derivante dal contratto di locazione, che ammonta a € 24.447,15. Successivamente, viene aggiunto l'incremento di valore derivante dalle migliorie apportate alla corte giardino, stimato in € 4.000,00. In tal modo, si ottiene il valore di mercato del compendio immobiliare, tenendo conto delle condizioni di conservazione degli immobili, al netto della locazione e incrementato delle migliorie apportate

Valore di mercato del compendio immobiliare parzialmente locato	
<i>Valore di mercato della piena proprietà</i>	273.065,00
<i>Detrazione per lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà</i>	-46.218,00
<i>Detrazione per la riduzione del possesso dovuta alla locazione</i>	-24.447,15
<i>Aggiunte per le migliorie apportate alla corte/giardino</i>	4.000,00

TOT.	206.399,85

e così per complessivi € 206.399,85 (duecentoseimilatrecentonovantanove/85).

18.9. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore così stimato si ritiene opportuno apportare una decurtazione forfettaria nella misura del 17,5% in considerazione, dell'immediatezza della vendita forzata, dell'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, della regolarizzazione richiesta e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Ciò posto, il valore di stima adeguato importa a

Valore di mercato [€]	Aliquota abbattimento forfettario [%]	Importo abbattimento forfettario [€]	Valore adeguato [€]
206.399,85	17,50	-36.119,97	170.279,87

e così per complessivi € 170.279,87 (centosettantamila duecentosettantanove/87).

A tale importo vanno detratti, oltre agli esborsi necessari per la regolarizzazione degli abusi, anche quelli per l'adeguamento degli impianti e per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli, il tutto come sopra meglio quantificato

Descrizione	Importi [€]
Valore del compendio immobiliare (lotto unico)	170.279,87
Adeguamento degli impianti	-6.000,00
Regolarizzazione degli abusi edilizi	-22.000,00
Cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli	-1.842,00

TOT.	140.437,87

addivenendo in tal modo all'importo finale di € 140.437,87 (centoquarantamila quattrocentotrentasette/87).

18.10. VALORE FINALE – LOTTO UNICO

In definitiva, il valore attuale del compendio immobiliare, costituito da un unico lotto parzialmente locato, sito nel comune di Gualdo Cattaneo (Pg), località San Terenziano, via Belvedere, comprendente gli immobili denominati IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3, oltre alla corte comune, il tutto nello stato di conservazione e manutenzione come descritto in narrativa, ammonta a € **140.000,00** (arrotondato) – diconsi **centoquarantamila/00**.

RISPOSTA AL 19° QUESITO

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) 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 conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

19.1. DIVISIBILITÀ IN NATURA E GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA

Gli immobili non sono stati pignorati pro-quota ma per l'intero pertanto il quesito, articolato nei punti a) e b), non trova applicazione al caso di specie.

RISPOSTA AL 20° QUESITO

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;

20.1. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO CONCERNENTE LA NUDA PROPRIETÀ O IL SOLO USUFRUTTO

La documentazione ipotecaria mostra che il vincolo pignoratizio grava sulla piena proprietà degli immobili pertanto, nel caso di specie, non trova applicazione la riduzione del valore del compendio immobiliare esaminato tramite applicazione dei coefficienti fiscali.

RISPOSTA AL 21° QUESITO

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

21.1. VALORE DEL TERRENO OVE SONO STATI EDIFICATI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Nel caso del compendio immobiliare in oggetto, composto da tre immobili, si segnala che, salvo diversa determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale, si ritiene che gli abusi edilizi sugli immobili possano essere sanati, ad eccezione di quello presente sull'IMMOBILE

2, consistente nell'avanzamento di una parete finestrata che aumenta la superficie calpestabile dell'ingresso.

Tale abuso edilizio è, comunque, rimuovibile tramite demolizione e arretramento della parete nella posizione progettuale originaria. Pertanto, non si prevede la demolizione totale dell'immobile, ma solo la rimozione della parte abusiva.

In virtù di quanto sopra, non si ritiene necessario determinare il valore venale del terreno, poiché la rimozione dell'abuso non comporta la realizzazione di un terreno privo di costruzioni edili. Il valore del terreno, quindi, è da considerarsi in relazione alla presenza di costruzioni che non vengono demolite integralmente.

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto con serena obbiettività ai quesiti assegnati, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di n. 51 (cinquantuno) pagine oltre a n. 15 (quindici) allegati.

Con perfetta osservanza.

IL C.T.U. INCARICATO

(ing. Paolo Tiriaca)

Firmato digitalmente

A corredo si allega:

- Allegato n. 1:
- a. verbale n. 1 del 24.04.2024: inizio delle operazioni peritali;
 - b. verbale n. 2 del 26.06.2024: prosecuzione delle operazioni peritali;
 - c. verbale n. 3 del 29.08.2024: prosecuzione delle operazioni peritali;
 - d. avviso di sopralluogo al Custode Giudiziario trasmesso a mezzo PEC del 31.08.2024;
 - e. avviso di sopralluogo alla Parte debitrice eseguita c/o
trasmesso a mezzo PEC del 31.08.2024;
 - f. verbale n. 4 del 18/09/2024: chiusura delle operazioni peritali;

Allegato n. 2: a. *planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 1 censita al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part. 292 sub 2;*

b. *planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 2 censita al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part. 292 sub 3;*

c. *planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 3 censita al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part. 292 sub 4;*

Allegato n. 3: a. *copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia rubricata dal comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con prot. n. 2827/77, pratica n. 1428 del 08/09/1977 inerente alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione;*

b. *copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia in variante rubricata dal comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con prot. n. 5809/77 del 05/01/1978 inerente al progetto originario;*

c. *copia della planimetria acclusa alla concessione edilizia rubricata dal comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con prot. n. 4494/82 del 23/05/1983 inerente alla costruzione di un locale interrato;*

Allegato n. 4: *copia della autorizzazione di abitabilità o agibilità rubricata dal comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con prot. n. 1528 del 06/09/1979 inerente alla all'immobile di due appartamenti su due piani;*

Allegato n. 5: *copia integrale del titolo di provenienza al debitore del compendio immobiliare pignorato:*

a. *pubblico atto di vendita rogato dal notaio Augusto Paulillo il 13.03.1976, trascritto a Perugia il 07/06/1976 al R.G. n. 1800, R.P. n. 1334;*

b. *pubblico atto di vendita rogato dal notaio Eveno Clementi il 02.05.1979, trascritto a Perugia il 01/10/1979 al R.G. n. 3367, R.P. n. 2464;*

- Allegato n. 6: *visura ipotecaria degli immobili pignorati*
- a. *immobile censito al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part.IIa 292, sub 2;*
 - b. *immobile censito al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part.IIa 292, sub 3;*
 - c. *immobile censito al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part.IIa 292, sub 4;*

- Allegato n. 7: *atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Francesco D'Ambrosi il 19.02.2010, trascritto a Spoleto (Pg) il 22/02/2010 al R.G. n. 921-922, R.P. n. 593-594;*

- Allegato n. 8: a. *planimetria catastale della corte pertinenziale censita al N.C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part. 292 sub 1;*
b. *planimetria catastale della corte pertinenziale graffata censita al N.C.T. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg) con fog. 64, part. 292;*

- Allegato n. 9: *stralcio del P.R.G. del comune di Gualdo Cattaneo (Pg), Tav. 03 op – San Terenziano;*

- Allegato n. 10: *contratto di locazione stipulato il 01/11/2019, registrato a Perugia il 21/01/2019 al n. 694/3T;*

- Allegato n. 11: *estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni contratto Gualdo Cattaneo (Pg) tra il sig.*

- Allegato n. 12: *certificato di decesso del sig.*

- Allegato n. 13: *planimetria del lotto con indicazione degli immobili sottoposti ad esecuzione;*

- Allegato n. 14: *vista aerea del lotto con indicazione degli immobili sottoposti ad esecuzione;*

- Allegato n. 15: *documentazione fotografica.*