

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2018**

Parte ricorrente (Creditore procedente): UNICREDIT S.p.A.

Controparte (Esecutato): RASTELLI LUIGINA

**Perizia di Stima**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Stima dei beni oggetto del pignoramento**

**Esperto Incaricato C.T.U.**

Dott. Ing. Silvia Capaldi  
Via Gran Sasso,25  
06034 FOLIGNO (PG)  
Tel./Fax: 0742/356398  
Cell.393.0855266  
e-mail: [silviacapaldi@libero.it](mailto:silviacapaldi@libero.it)  
pec: [silvia.capaldi@ingpec.eu](mailto:silvia.capaldi@ingpec.eu)

INDICE

<b>Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito</b> .....	Pag. 3
<b>Capitolo 2 - Operazioni peritali</b> .....	Pag. 7
<b>Capitolo 3 - Risposte al quesito</b>	
3.1 Divisione in lotti.....	Pag. 11
3.2. LOTTO 1	
3.2.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni A1), B1), C1).....	Pag. 12
3.2.2. Descrizione analitica del bene A1).....	Pag. 13
3.2.3. Descrizione analitica del bene B1).....	Pag. 14
3.2.4. Descrizione analitica del bene C1).....	Pag. 15
3.3. LOTTO 2	
3.3.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni A2) e B2).....	Pag. 16
3.3.2. Descrizione analitica del bene A2).....	Pag. 16
3.3.3. Descrizione analitica del bene B2).....	Pag. 17
3.4. Titoli di proprietà .....	Pag. 17
3.5. Stato di possesso dei beni.....	Pag. 18
3.6. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni	Pag. 18
3.6.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag. 18
3.6.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi.....	Pag. 19
3.6.3. Difformità catastali.....	Pag. 21
3.7. Oneri condominiali.....	Pag. 21
3.8. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag. 21
3.9. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni A1, B1, C1, A2, B2.....	Pag. 22
3.10. Valore di mercato dei beni e criterio di stima.....	Pag. 24
3.11 Sulla divisibilità del beni.....	Pag. 28
<b>Capitolo 4 – Conclusioni</b> .....	Pag. 29

### 1. Norme procedurali e quesito.

La sottoscritta Dott. Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Gran Sasso n. 25, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da decreto di nomina ex art. 568 c.p.c. del Tribunale di Spoleto che si allega (**Allegati n. 1 e 2**) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 21 Febbraio 2019 alle ore 9,30 la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito consultava il fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- atto di precetto del 21.05.2018;
- atto di pignoramento immobiliare, ritualmente notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 06.07.2018 e notificato all'esecutato il giorno 11.07.2018, trascritto il 05.11.2018 ai nn. 4533 reg.gen. 3483 reg. part.;
- atto di deposito della notifica del pignoramento del 29/08/2018;
- istanza di vendita del 12/10/2018;
- relazione notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datata 12/12/2018 e depositata il 07/01/2019 a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

*“Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:*

1) *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) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti*

*incidenti 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);*

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

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

*7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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) 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;*

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

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

11) indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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;

12) **accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato 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) 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) 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) descriva sommariamente le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. 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 planimetri esplicativa;

17) determini il **valore dell'immobile**, considerandolo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla

*procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);*

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

*- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*-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;*

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

*20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (quindi entro e non oltre il 05/07/2019).

In ottemperanza all'incarico ricevuto [**punto 1) quesito**] la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole. Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, la scrivente procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

## 2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (21.02.2019), il giuramento di rito e la consultazione del fascicolo telematico, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 26/03/2019, all'effettuazione telematica delle visure catastali (**Allegato n. 3**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 4**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili pignorati (**Allegati n. 5, 6 e 7**) [punto 2) quesito].

Il giorno 22.03.2019 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 8**).

Il giorno 02/05/2019 la scrivente faceva richiesta ed otteneva dal Comune di Spoleto – Ufficio di Stato Civile, i seguenti documenti:

- certificato di residenza dell'esecutata sig.ra Rastelli Patrizia (**Allegato n. 9**);
- certificato storico di residenza dell'esecutata sig.ra Rastelli Patrizia (**Allegato n. 10**);
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei sig.ri Fioretti Fiorello e Rastelli Luigina (**Allegato n. 11**).

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente, il giorno 07.05.2019, si recava presso il Comune di Spoleto(PG) – Ufficio Urbanistica ed Edilizia - e richiedeva, con richiesta ufficiale di accesso agli atti prot. n. 30688 del 10/05/2019 (**Allegato n. 12**) tutte le pratiche edilizie relative ai beni in questione.

Il giorno 24.05.2019 la scrivente Esperto riceveva via mail dall'Avv. Valeria Fracasso, legale della parte usufruttuaria dei beni sig.ra Panetti Chiara, a seguito di richiesta della sottoscritta per l'ottimizzazione dei tempi della Procedura, copia di:

- atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**);
- dichiarazione di successione legittima n. 50 vol. 340 trascritta il 03/04/1985 ai nn. 1235/998 e relativa trascrizione e accettazione eredità (**Allegato n. 14**);
- certificato storico di residenza del 09.05.2019 della sig.ra Panetti Chiara (usufruttuaria dei beni) (**Allegato n. 15**).

Il 21.05.2019 il legale della sig.ra Panetti Chiara (opponente e usufruttuaria dei beni) presentava istanza urgente all'Ill.mo Giudice per la sospensione della Procedura che veniva respinta dall'Ill.mo Giudice con atto del 28.05.2019 presente nel fascicolo telematico e che veniva comunicato ufficialmente via pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari alla scrivente Esperto.

Il giorno 28.05.2019 alle ore 9.00, come da comunicazioni alle parti ed al fine della prosecuzione della procedura esecutiva, come dal suddetto atto dell'Ill.mo Giudice, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto del pignoramento.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 16**):

*“Il giorno 28.05.2019 alle ore 9.00, come da comunicazione ufficiale alle parti, si sono incontrati presso i beni oggetto del pignoramento i Sig.ri:*

*- Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato;*

*- l'Avv. Valeria Fracasso, legale della Sig.ra Panetti Chiara, che per il sopralluogo odierno è stata accompagnata presso l'abitazione di una cugina, in prossimità dell'immobile oggetto della Procedura;*

*- la Sig.ra Rastelli Luigina, in qualità di esecutata, presente alle operazioni peritali, nonostante la raccomandata di avviso non sia stata recapitata, in quanto avvertita dalla sorella Sig.ra Rastelli Patrizia, anch'essa presente;*

*- il Sig. Stefano Palombi, in qualità di cognato dell'esecutata, che consente l'accesso ai beni oggetto della Procedura;*

*- la Sig.ra Elena Provvedi, in qualità di collaboratrice dell'Esperto.*

*Si procede sulla base della documentazione catastale fatta estrarre dall'Esperto, al rilievo metrico e architettonico dei beni e alla documentazione fotografica degli stessi, con autorizzazione a procedere dell'esecutata.*

*L'esecutata fa presente all'Esperto che i beni sono stati oggetto di ristrutturazione post sisma 1997, con contributo pubblico e che attualmente la pratica contributiva non risulta conclusa e quindi non è stato rilasciato il certificato di agibilità. L'Esperto si riserva di effettuare le necessarie verifiche presso il Comune di Spoleto, avendo in data odierna fissato un incontro con il Responsabile del Settore Urbanistica Dott. Giulio Crivelli, dal quale si recherà alle ore 11.30, allontanandosi dalle operazioni peritali.*

*L'Avv. Valeria Fracasso lascia le operazioni peritali alle ore 10.05.*

*L'Ing. Silvia Capaldi si allontana dai beni per recarsi presso il Comune di Spoleto, ai fini dell'accesso agli Atti alle ore 10.20, mentre la propria collaboratrice prosegue con le operazioni di rilievo. Alle ore 13.00 l'Ing. Capaldi, a seguito dell'accesso agli Atti presso l'Ufficio Sisma del Comune di Spoleto, torna presso i beni oggetto della Procedura.*

*Non è consentito l'accesso presso il bene “ripostigli” in adiacenza al lastrico solare, in quanto non sono presenti le chiavi per il suddetto accesso. Anche il lastrico solare non risulta accessibile*

*in quanto non è stata realizzata la scala di accesso allo stesso, che, conseguentemente, viene fotografato sia lateralmente che da una finestra posta immediatamente sopra. Per quanto riguarda il ripostiglio oggi non visitabile, la Sig.ra Rastelli Luigina, si impegna ad inviare all'Esperto via mail qualche foto degli interni dello stesso ed anche del "fondo". La Sig.ra Rastelli Luigina si impegna anche ad inviare all'Esperto copia dell'Ordinanza di Inagibilità del locale ad uso "cantina" distinto al Catasto Fg. n. 271, part.lla 149, Sub. 1, il quale viene comunque visionato perchè ritenuto presentante pericolo solo dall'esterno.*

*Conseguentemente l'accesso al suddetto risulta limitato temporaneamente (pochi minuti) per questioni di sicurezza.*

*L'Esperto riferisce all'esecutata dopo l'accesso agli Atti al Comune di Spoleto dell'assenza della fine lavori e della comunicazione prot. gen. 006661 del 31.01.2019.*

*L'esecutata riferisce la presenza delle forniture Enel e VUS. Per quanto riguarda la fornitura del gas, non è presente in quanto si utilizza la bombola a gas.*

*Il verbale viene chiuso alle ore 13.35.*

*Letto, confermato e sottoscritto."*

Lo stesso giorno la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato/vendita e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative all'immobile oggetto di causa.

Il giorno 04.06.2019 la scrivente C.T.U. estraeva presso il Comune di Spoleto, ufficio sisma, dopo aver visionato tutti i fascicoli relativi alla pratica contributiva relativa ad alcuni dei beni pignorati, copia della seguente documentazione relativa al **Progetto per il miglioramento di un edificio di civile abitazione a seguito degli eventi sismici del 26.09.1997 e succ., ai sensi D.G.R. 5180/98 art. 10 (Edificio n. 1828) a nome della Ditta Sig.ra Rastelli Luigina (in qualità di delegato)** presentato presso il Comune di Spoleto:

- relazione tecnico-illustrativa dell'intervento (**Allegato n. 17**);
- Tav. 2 - Piante, prospetti e sezioni (**Allegato n. 18**) in cui la scrivente Esperto ha evidenziato con il colore rosso perimetrale i beni che risultano dagli elaborati della Concessione contributiva di proprietà della Sig.ra Rastelli Luigina, oggetto della presente procedura esecutiva;
- attestazione dell'avvenuto deposito strutturale presso la ex Provincia di Perugia (attuale Regione dell'Umbria) prot. 381622 del 09/07/2009 (**Allegato n. 19**);

- comunicazione di inizio lavori trasmessa al Comune di Spoleto il giorno 29/01/2010 del Direttore dei Lavori Arch. Marco Struzzi (**Allegato n. 20**);
- notifica preliminare prot. 0002784 del 19/01/2010 (**Allegato n. 21**);
- determinazione dirigenziale n. 1178 del 10/07/2009: autorizzazione inizio lavori ed assegnazione contributo, rilasciata dal Comune di Spoleto (**Allegato n. 22**);
- corrispondenza del Comune di Spoleto con cui si diffida all'avvio del procedimento per la decadenza e la revoca del contributo (missive rispettivamente del 27/04/2009, 23/04/2015, 14/03/2017, 18/08/2017, 31/01/2019) (**Allegato n. 23**).

La scrivente, non avendo ricevuto via mail dall'esecutata il documento richiesto nel verbale del sopralluogo del 28.05.2019 relativo all'inagibilità del locale dispensa (Bene B1), ne faceva richiesta e ne otteneva copia dal Comune di Spoleto:

- Ordinanza sindacale n. 738 del 22/06/2017 del Comune di Spoleto relativa al bene di seguito individuato come B1) (**Allegato n. 24**).

La scrivente inoltre, a seguito di richiesta, riceveva via mail dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Terni copia di:

- certificato contestuale di residenza e di stato di dell'esecutata sig.ra Rastelli Patrizia (**Allegato n. 25**).

Entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'incarico.

### 3. Risposte al quesito.

#### 3.1. Divisione in lotti [punto 16] quesito].

Dall'esame della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e dalle caratteristiche tipologiche degli stessi, dalla localizzazione, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita, dalla presenza di una pratica contributiva non conclusa riguardante solo alcuni di essi e dall'assenza di vincoli su altri, la scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di n. 2 lotti distinti e precisamente:

- **Lotto 1:** porzione di fabbricato di civile abitazione, sita in Spoleto, Loc. Torrecola n.15 costituita da:

A1) abitazione di tipo economico residenziale con cantina e vari locali ad uso ripostiglio individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. IIa n. 150 sub 7 (Piano S2- S1-T -1), Cat. A/3, Classe 3, Cons.vani 8, superficie catastale 157 mq RC 433,82) e n. 277 sub. 1;

B1) dispensa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. IIa n. 149 sub1 (Piano T), Cat. C/2, Classe 4, Cons.van 20 mq, superficie catastale 44 mq RC 44,42);

C1) lastrico solare individuato Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. IIa n. 278 sub2 (Piano S1)

con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi si possiede alla data dell'atto di divisione (**Allegato 13**).

- **Lotto 2:** garage e fondo siti in Spoleto (PG), Loc. Torrecola, così di seguito catastalmente individuati:

A2) garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. IIa n. 283 sub 2 (Piano T), Cat. C/6, Classe 5, Cons.vani 39 mq, RC 96,68);

B2) fondo individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. IIa n. 283 sub 3 (Piano S1), Cat. C/2, Classe 2, Cons.vani 26 mq, RC 40,28);

con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi si possiede alla data dell'atto di divisione (**Allegato 13**).

### **3.2. LOTTO 1**

#### **3.2.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni A1), B1), C1) [ punti 7), 8) e 15) quesito].**

I beni oggetto di stima, descritti sinteticamente nel paragrafo 3.1, sono situati in Spoleto, Loc. Via Torrecola n. 15 (vedere documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo di accesso ai beni il giorno 28.05.2019 (**Allegato n. 26 eccetto Foto n. 37, 38, 39, 40, 66, 67, 68, 69 che si riferiscono al Lotto n. 2).**)

I beni A1), B1) e C1) sono appartenenti ad un unico fabbricato in muratura in linea di edilizia residenziale, inserito in un agglomerato urbano risalente ad un'epoca di costruzione antecedente il 1919, che si sviluppa su cinque livelli (piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terra, p1 e piano primo sottotetto), oggetto degli eventi sismici del 1997 e succ. e conseguentemente ristrutturato con fondi pubblici regionali.

La collocazione all'interno del tessuto urbano dell'edificio di cui i beni suddetti sono porzione risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegati n. 4 e 5**) e dall'estratto di Google Mups (**Allegato n. 27**).

Il contesto urbano in cui è situato l'edificio di cui i beni sono porzione è quello del piccolissimo borgo del Comune di Spoleto, Torrecola, caratterizzato da un'edilizia residenziale storica dei primi del 1900 e da una decina di residenti. Il contesto urbano a cui i beni appartengono risulta accessibile da una viabilità secondaria che parte dalla SS3, dalla fruibilità in tempi non brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e dalla presenza di strutture pubbliche ad una decina di Km, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega come **Allegato n. 28**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici.

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato di cui i beni A1), B1) e C1) sono porzione, da un punto di vista strutturale, a seguito degli interventi di ristrutturazione post eventi sismici del 1997 e seguenti, è caratterizzato da strutture portanti verticali in muratura di spessore variabile a conci irregolari consolidate con interventi combinati di scuci-cuci ed intonaco armato, fondazioni continue con vespaio areato, da solai in parte nuovi in legno ed in parte in c.a. e acciaio consolidati, da nuovo solaio di copertura con struttura portante in legno, travetti e pannelle a vista con cordoli in c.a., da architravi in acciaio in corrispondenza delle aperture sulle murature portanti.

I paramenti murari esterni sono in parte in pietra a vista locale ed in parte finiti con intonaco tradizionale a base di sabbia e grassello di calce, le cornici esterne delle finestre sono in pietra di

travertino ed intonaco, gli infissi delle aperture in legno di castagno con sportelloni, le lattonerie in rame, gli sporti di gronda in vergoli di castagno, il manto di copertura in coppi e tegole di recupero, gli sporti di gronda in legno e pianelle.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale ed il sistema di smaltimento dei liquami risulta confluyente nella rete di fognatura comunale.

### 3.2.2. Descrizione analitica del bene A1) [ punto 7) quesito].

Il bene oggetto di stima è abitazione residenziale che si sviluppa su quattro piani (piano secondo sottostrada, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo) di superficie utile complessiva pari a 139,13 (escluso il terrazzo e lo spazio esclusivo antistante l'ingresso) e che risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da:

- al piano primo sottostrada, un ripostiglio di mq. 13,74 (**foto esterne n. 46, 47, 48 Allegato n. 26**), dotato di porta ma inaccessibile in quanto mancante la scala di accesso al lastrico solare adiacente, non realizzata (si vedano gli elaborati grafici planimetrici coerenti allo stato di progetto della Concessione edilizia (**Allegato n. 29**));

- al piano secondo sottostrada, una dispensa di mq 11,26 (H=2,05) (**foto n. 38, 39, 40, 41, 42 Allegato n. 26**) intonacata, non pavimentata e non dotata di infissi (si vedano gli elaborati grafici planimetrici di rilievo dello stato attuale effettuati dalla scrivente (**Allegato n. 29**));

- al piano terra ed al piano primo da un appartamento su due livelli con una zona giorno costituita da un ampio tinello, un ingresso con porticato, un bagno con disimpegno, una lavanderia ed un locale tecnico e da una zona notte, accessibile dal piano terra tramite una scala interna in legno, con tre camere, un bagno ed un terrazzo (si vedano gli elaborati grafici planimetrici di rilievo dello stato attuale effettuati dalla scrivente (**Allegato n. 29**)). Le finiture sono realizzate con pavimenti in piastrelle di cotto per la zona giorno ed in parquet per la zona notte, rivestimenti in piastrelle in ceramica per i bagni, porte interne in legno, finitura delle pareti con intonaco a base di malta di cemento e colletta con sovrastante tinteggiatura a tempera, battiscopa in legno. Le soglie delle finestre sono in lastre di travertino. I sanitari dei bagni e la rubinetteria risultano di buona qualità.

Sono presenti i seguenti impianti, che si trovano in buone condizioni:

- impianto idro – sanitario e termico (solo predisposizione senza allacci);
- impianto elettrico di distribuzione luce.

Come riferito dall'esecutata nel verbale del 28.05.2019, la fornitura GAS non è presente in quanto si utilizza come fonte per usi domestici la bombola a gas.

Non sono presenti né la caldaia, né i radiatori né il camino, in quanto presente la predisposizione per l'allaccio degli stessi ma assenti gli elementi (**Foto n. 16, 20, 26, 29, 30 Allegato n. 29**).

Discreto lo stato di manutenzione del bene anche se alcune finiture ed alcune parti strutturali non risultano completate.

**Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A1)**

Destinazione		MQ
PIANO TERRA	Ingresso	13,09
	Tinello	33,45
	Bagno 1	7,67
	Lavanderia	1,98
	Disimpegno	1,92
	Locale Tecnico	6,00
	Spazio esclusivo	4,67
	Ripostiglio 1	13,74
	Dispensa 1	11,26

**Tabella 1: calcolo superficie utile del piano terra del bene A1)**

Destinazione		MQ
PIANO PRIMO	Camera 1	10,70
	Camera 2	12,23
	Camera 3	15,76
	Disimpegno 2	8,19
	Bagno 2	3,14
	Terrazzo	15,85

**Tabella 1: superficie utile del piano primo del bene A1)**

Il bene A1) confina in parte con altra proprietà (Rastelli Patrizia e Rastelli Annunziata), in parte con il bene B1) della stessa proprietà, in parte con il bene C1) di proprietà delle Sig.re Rastelli Luigina e Rastelli Patrizia per una quota di 1/2 ciascuna.

**3.2.3. Descrizione analitica del bene B1) [ punto 7) quesito].**

La dispensa (H= 3,68 m) al piano terra (**foto n. 60, 61, 62, 63, 64, 65 Allegato n. 26**) con accesso indipendente dal porticato/ingresso del bene A1), ha una superficie utile complessiva pari a 20,82 mq, risulta pavimentata in cotto e con murature portanti stuccate a faccia vista, non dotate di infissi (né porta né finestra). Il soffitto è voltato con volta a botte. Buono lo stato di manutenzione del bene.

**Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE B1)**

Destinazione		MQ
	Dispensa 2	20,82
<b>Totale</b>		<b>20,82</b>

**Tabella 2: calcolo superficie utile del bene B1)**

Il bene B1) confina in parte con il bene A1) della stessa proprietà in parte con altra proprietà (corte di Polinori Tripolina e corte di Fedeli Mario dedotte dalle planimetrie catastali (**Allegato n. 5**).

**3.2.4. Descrizione analitica del bene C1) [ punto 7) quesito].**

Il bene è un lastrico solare al piano primo seminterrato, in adiacenza al ripostiglio facente parte del bene A1) (**foto n. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 57, 58 Allegato n. 26**), inaccessibile in quanto non dotato di scala di accesso e non dotato di parapetto. Pessimo lo stato di manutenzione del bene. Non è stata rilevata la consistenza del bene in quanto non accessibile e non sicuro.

**Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE C1)**

Destinazione		MQ
	lastrico solare	-
<b>Totale</b>		<b>-</b>

**Tabella 3: calcolo superficie utile del bene B)**

Il bene C1) confina con il ripostiglio 1 del bene A1).

### **3.3. LOTTO 2**

#### **3.3.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni A2) e B2) [ punti 7), 8) e 15) quesito].**

I beni oggetto di stima, descritti sinteticamente nel paragrafo 3.1, sono situati in Spoleto, Loc. Torrecola n. 15 (vedere documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo di accesso ai beni il giorno 28.05.2019 (**Foto n. 37, 53, 54, 55, 66, 67, 68, 69 Allegato n. 26**).

I beni A2) e B2) sono appartenenti ad un unico fabbricato in muratura isolato. La collocazione all'interno del tessuto urbano dell'edificio di cui i beni suddetti sono porzione risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) (**Allegati n. 6 e 7**) e dall'estratto di Google Maps (**Allegato n. 27**).

Il contesto urbano in cui è situato l'edificio di cui i beni sono porzione è quello del piccolissimo borgo del Comune di Spoleto, Torrecola, caratterizzato da un'edilizia residenziale storica dei primi del 1900 e da una decina di residenti. Il contesto urbano a cui i beni appartengono risulta accessibile da una viabilità secondaria che parte dalla SS3, dalla fruibilità in tempi non brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e dalla presenza di strutture pubbliche ad una decina di Km, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega come **Allegato n. 28**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici.

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato di cui i beni A2) e B2) sono porzione, da un punto di vista strutturale, è caratterizzato da strutture portanti verticali in muratura in parte in pietrame, in parte in tufo, da solaio di copertura in latero cemento con manto di tegole. I paramenti murari esterni sono non intonacati, gli infissi delle aperture sono in ferro. Gli impianti non sono presenti.

#### **3.3.2. Descrizione analitica del bene A2) [ punto 7) quesito].**

Il bene oggetto di stima è garage situato al piano terra (H= 2,35, 3,28 m), con accesso esterno tramite porta basculante. (**Foto n. 37, 53, 54, 55 Allegato n. 26**).

Le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate e non sono presenti pavimenti e mancante di impianti. La superficie utile complessiva è pari a 39,00 mq (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 30**)).

Discreto lo stato di manutenzione del bene.

**Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A2)**

Destinazione		MQ
	garage	39,00
	<b>Totale</b>	<b>39,00</b>

Tabella 3: calcolo superficie utile del bene B)

Il bene A2) confina con il fondo sottostante ( bene B2) della stessa proprietà .

**3.3.3. Descrizione analitica del bene B2) [ punto 7) quesito].**

Il bene oggetto di stima è un fondo situato al piano primo sottostrada con accesso esterno tramite porta con infisso in ferro (**Foto n. 66, 67, 68, 69 Allegato n. 26**). Il bene non è nè intonacato nè pavimentato ma dotato di infissi. La superficie utile complessiva è pari a 13,50 mq (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente (**Allegato n. 30**)).

Discreto lo stato di manutenzione del bene.

**Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A2)**

Destinazione		MQ
	fondo	13,50
	<b>Totale</b>	<b>13,50</b>

Tabella 3: calcolo superficie utile del bene B)

Il bene B2) confina con il garage A2) soprastante della stessa proprietà.

**3.4. Titoli di proprietà [ punto 2.2) quesito].**

I beni A1), B1), A2), B2) appartengono, secondo le visure catastali estratte (**Allegato n. 2**) alla Sig.ra Rastelli Luigina (esecutata) con diritto di piena proprietà per una quota pari a 2/3, di nuda proprietà pari ad 1/3 su cui grava l'usufrutto per una quota pari ad 1/3 della sig.ra Panetti Chiara.

Il bene C1) (lastrico solare) appartiene, secondo le visure catastali estratte (**Allegato n. 2**) alla Sig.ra Rastelli Luigina (esecutata) con diritto di piena proprietà per una quota pari ad 1/2, e alla Sig.ra Rastelli Patrizia anch'essa per una quota di piena proprietà pari ad 1/2. Sul bene grava l'usufrutto per una quota pari ad 1/3 della sig.ra Panetti Chiara.

Le suddette visure sono da ritenersi non corrette in quanto non congruenti con i contenuti dell'atto di provenienza dei beni (atto di divisione) descritto di seguito:

- atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**);
- dichiarazione di successione legittima n. 50 vol. 340 trascritta il 03/04/1985 ai nn. 1235/998 e relativa trascrizione e accettazione eredità (**Allegato n. 14**).

Secondo il suddetto atto i beni appartengono a:

- beni A1), B1), A2), B2):
- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 1/1**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/1**
- bene C1)
- **Sig.ra Rastelli Patrizia: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/1**

Dall'atto di provenienza dei beni, relativamente al bene C1 si evince inoltre che:

- le sig.re Rastelli Patrizia e Rastelli Luigina si concedono reciproca autorizzazione per la costruzione di balconi e tettoie a sbalzo con aggetti non superiori a 1,20 m dalle pareti verticali, da realizzarsi in proiezione orizzontale sul lastrico solare;
- Luigina Rastelli si riservava il diritto di poter costruire una scala esterna che dal lastrico solare in comproprietà con Patrizia Rastelli, condurrà fino al piano terra dell'edificio di sua proprietà (zona cucina e soggiorno) con l'obbligo di non interessare l'area prospiciente alle finestre e porte del fabbricato assegnato a Patrizia Rastelli che affacciano sul lastrico solare.

### **3.5. Stato di possesso dei beni [ punto 12) quesito].**

I beni risultano occupati, come da certificato di residenza storico (**Allegato n. 15**), dalla Sig.ra Panetti Chiara, in qualità di usufruttuaria.

Non esistono contratti di locazione sui beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

### **3.6. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [ punti 3) e 6) quesito].**

#### **3.6.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base della certificazione notarile presente agli Atti e aggiornata al 05.11.2018 ed in base alle visure ipocatastali fatte estrarre dalla scrivente ed aggiornate al 13/06/2019 (**Allegato n. 31**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni sono:

- ISCRIZIONE del 14/03/2006 – Registro particolare 402 Registro generale 1461 a seguito di Atto notarile pubblico del 09/03/2006 repertorio n. 7566 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore della Cassa di risparmio di Terni e Narni spa di 116.000 euro a garanzia di mutuo di 58.000 euro in 10 anni (Iscrizione ipotecale contro Rastelli Luigina e Panetti Chiara)

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2016 – Registro particolare 497 Registro generale 4070 a Tribunale Civile di TERNI Repertorio 188/2016 del 22/02/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di banca UNICREDIT s.p.a. di 183.147,78 euro a garanzia di capitale di 91.573,89 euro.

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 – Registro particolare 257 Registro generale 2091 a Tribunale Civile di TERNI Repertorio 497/1 del 28/02/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di banca INTESA SAN PAOLO s.p.a. di 150.000 euro a garanzia di capitale di 140.302,14 euro.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2018 – Registro particolare 3483 Registro generale 4533 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di SPOLETO Repertorio 959 del 04/09/2018 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di banca UNICREDIT spa .

### **3.6.2 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi**

[ punto 11) quesito].

I beni A1), B1) e C1) risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Progetto per il miglioramento di un edificio di civile abitazione a seguito degli eventi sismici del 26.09.1997 e succ., ai sensi D.G.R. 5180/98 art. 10 (Edificio n. 1828) a nome della Ditta Sig.ra Rastelli Luigina (in qualità di delegato)** presentato presso il Comune di Spoleto:

- deposito strutturale presso la ex Provincia di Perugia (attuale Regione dell'Umbria) prot. 381622 del 09/07/2009 (**Allegato n. 19**);

- concessione Contributiva n. 1178 del 10/07/2009: autorizzazione inizio lavori ed assegnazione contributo, rilasciata dal Comune di Spoleto (**Allegato n. 22**).

I suddetti beni non possono essere considerati regolari e conformi rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, in quanto non solo differiscono in più parti rispetto agli elaborati grafici di progetto allegati al progetto di ristrutturazione ufficialmente depositato presso il Comune di Spoleto (come anche evincibile dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato dalla scrivente e le planimetrie della Tav. 2 dello stato di progetto **Allegato n. 18**), non solo alcune opere previste nel suddetto progetto non risultano realizzate (lastrico, pavimentazioni, allacci impianto termico, realizzazione di infissi, realizzazione di camino, realizzazione di scala ecc...) ma soprattutto perché non è presente agli Atti né il certificato di fine lavori né la documentazione per la definizione e la conclusione dell'iter contributivo per l'ottenimento del saldo del contributo, come provato dalla corrispondenza del Comune di Spoleto con cui si diffida all'avvio del procedimento per la decadenza del contributo (missive rispettivamente del 27/04/2009, 23/04/2015, 14/03/2017, 18/08/2017, 31/01/2019) (**Allegato n. 23**). Conseguentemente non è presente il certificato di abitabilità.

Secondo la suddetta corrispondenza i lavori dovranno essere perentoriamente ultimati entro il 26.07.2019, pena la revoca del contributo concesso ed il conseguente recupero delle somme versate nei confronti anche della proprietaria dei beni ed eseguita sig.ra Rastelli Luigina per la parte di propria competenza (oltreché delle comproprietarie Rastelli Patrizia e Rastelli Annunziata). Attualmente, quindi, auspicando la chiusura della pratica contributiva, ipotizzata dal Direttore dei Lavori Arch. Marco Struzzi, con il quale la scrivente Esperto si è confrontata telefonicamente e che ha evidenziato la volontà di concludere l'iter entro la data fissata dal Comune di Spoleto, al fine di non incorrere nel procedimento di revoca del contributo concesso, la scrivente effettuerà una stima dei beni ipotizzando che al momento della vendita gli stessi siano regolari da un punto di vista edilizio, considerando però un abbassamento percentuale del valore di mercato degli stessi dovuto all'incompletezza ed alla non realizzazione di alcune opere rilevate in fase di operazioni peritali dalla scrivente, nello specifico durante il sopralluogo del 28.05.2019. La scrivente ritiene doveroso evidenziare che laddove l'iter contributivo ed edilizio venga concluso, le irregolarità edilizie e catastali potranno essere sanate prima della fine lavori, essendo la pratica edilizio-contributiva ancora in essere. Per questo motivo la scrivente nella stima dei beni non ipotizza un costo a corpo in detrazione al valore dei beni che tenga conto delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale degli stessi.

Il bene B1) (dispensa 2) è anche oggetto di ordinanza sindacale n. 738 del 22/06/2017 del Comune di Spoleto, a seguito dello sciame sismico del 2016 (**Allegato n. 24**). La scrivente terrà conto dell'inagibilità totale per rischio esterno (esito F) del bene e del divieto temporaneo di utilizzo dello

stesso (fino alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza dell'edificio adiacente del Sig. Polinori Franco), con un abbassamento del valore percentuale di vendita sul valore stimato.

I beni A2) e B2) del LOTTO 2 risultano regolari da un punto di vista edilizio.

### 3.6.3. Difformità catastali.

I beni A1), B1) e C1) non risultano regolari catastalmente ma potranno essere regolarizzati a fine pratica contributiva come esplicitato nel paragrafo 3.6.2

Lo stato di fatto dei beni A2) e B2) e la loro consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente.

### 3.7. Oneri condominiali [ punto 4) quesito].

Non sono presenti oneri condominiali.

### 3.8. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [ punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico dei **beni A1), B1), A2) e B2)**.

I suddetti beni sono pervenuti alla Sig.ra Rastelli Luigina (esecutata) e alla Sig.ra Panetti Chiara (non esecutata e con diritto di usufrutto) con:

- atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**);
- dichiarazione di successione legittima n. 50 vol. 340 trascritta il 03/04/1985 ai nn. 1235/998 e relativa trascrizione e accettazione eredità (**Allegato n. 14**).

I beni, **erroneamente**, risultano dalle visure catastali, di proprietà di:

- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 2/3**
- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di nuda proprietà 1/3**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/3**

In realtà dall'atto di divisione (di provenienza) dei beni (**Allegato n. 13**) si evince chiaramente che i suddetti beni sono nella loro interezza di:

- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 1/1**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/1**

-

Si riporta di seguito il quadro sinottico del **bene C1**.

**Il bene C1) (lastrico solare)** è pervenuto alla Sig.ra Rastelli Luigina (esecutata), alla Sig.ra Rastelli Patrizia (non esecutata) e alla Sig.ra Panetti Chiara (non esecutata e con diritto di usufrutto) con:

- atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**);
- dichiarazione di successione legittima n. 50 vol. 340 trascritta il 03/04/1985 ai nn. 1235/998 e relativa trascrizione e accettazione eredità (**Allegato n. 14**).

I beni, **erroneamente**, risultano dalle visure catastali, di proprietà di:

- **Sig.ra Rastelli Patrizia: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/3**

In realtà dall'atto di divisione (di provenienza) dei beni (**Allegato n. 13**) si evince chiaramente che i suddetti beni sono nella loro interezza di:

- **Sig.ra Rastelli Patrizia: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Rastelli Luigina: quota di piena proprietà 1/2**
- **Sig.ra Panetti Chiara: quota di usufrutto vitalizio 1/1**

### **3.9. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni A1), B1), C1), A2), B2)**

[ punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste

ultime considerate di per sé commerciali. Nello specifico le superfici di servizio accessorie (cantina e vano tecnico) sono state considerate nella misura del 25% (in quanto non comunicanti con i vani principali). La superficie delle pertinenze di ornamento (terrazzi e tettoie aperte) è stata calcolata nella misura del 30%, per superficie fino a 25 mq e superficie comunicante con i vani principali. Il vano scala esterno non è stato considerato ai fini del calcolo, così come la superficie sottoscala con  $h < 1,50$  m. La superficie del vano scala interno è stata considerata ai fini del calcolo una sola volta come superficie in proiezione orizzontale. La superficie dei locali di servizio (dispensa e ripostiglio) non collegati ai vani principali sono stati calcolati nella misura percentuale del

La superficie del locale tecnico non è stata considerata nel calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio.

I risultati dei calcoli delle superfici commerciali dei beni A1), B1), C1), A2) e B2) sono sintetizzati in forma tabellare nelle seguenti **Tabelle n. 5, 6** relative ai due **LOTTI 1 e 2**:

**LOTTO 1 - Calcolo della superficie commerciale beni A1), B1), C1)**  
**(Fig. 271 Part. IIe 149 sub.1, 150 sub. 7, 1, 277 sub.1, 278 sub.2)**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
Bene A1	vani principali + accessori diretti (Scomm 3+4+6)	$61,02+19,66+75,54=156,22$	1	156,22
	Pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, cortili, portici, tettoie aperte) (Scomm 5+7)	$4,67+16,06= 20,73$	0,3	6,22
	Pertinenze a servizio esclusivo non collegate ai vani principali (cantine, soffitte, locali deposito) (Scomm 1+2)	$17,36+18,98= 36,34$	0,25	9,08
	<b>totale A1)</b>			<b>171,52</b>
Bene B1	Dispensa 1 (Scomm 8)	31,04	1	31,04
	<b>totale B1)</b>	-	-	<b>31,04</b>
Bene C1	lastrico solare	-	-	-
	<b>totale C1)</b>	-	-	-

**Tabella 5: calcolo superficie commerciale per i beni appartenenti al LOTTO 1**

**LOTTO 2 - Calcolo della superficie commerciale beni A2) e B2)**  
**(Fg. 271 Part.IIa 283 sub. 2, 3)**

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Bene A2) e B2)	<b>Destinazione</b>			
	Garage (Scomm8)	47,04	1.00	47,04
	fondo (Scomm9)	13,50	1.00	13,50

**Tabella 6: calcolo superficie commerciale per i beni appartenenti al LOTTO 2**

**3.10. Valore di mercato dei beni e criterio di stima [ punto 17) quesito].**

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto dei presenti lotti possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo definito del confronto di mercato (MCA)**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di vendita/acquisto di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Spoleto.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento base è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio aggiornata al secondo semestre del 2018 (**Allegato n. 32**), supportata dalle valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona, dati riferiti a prezzi di vendita realizzati recentemente.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale di tipo economico, in Provincia di Perugia, nel Comune di Spoleto, in una zona periferica (Loc. Torrecola), con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 640 euro e 840 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

**LOTTO 1**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il lotto, le buone finiture dello stesso, il discreto stato di conservazione dei beni, l'assenza di finiture di alcuni vani accessori, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dalla scrivente risultano:

**bene A1) ABITAZIONE**  $171,52 \text{ mq} \times 670 \times 0,8 \text{ euro/mq} = \mathbf{91.934,72 \text{ euro}}$

**N.B. 0,8 è un coefficiente riduttivo utilizzato dalla scrivente e motivato dal fatto che il bene A1) non è rifinito/finito in alcune sue parti (né intonacato né pavimentato né dotato di infissi), non è dotato di dotazioni impiantistiche (elementi quali radiatori, camino e caldaia) e relativi allacci e risulta caratterizzato da parti strutturali incompiute e/o non realizzate (scale di accesso ai locali tecnici, fori in corrispondenza di murature).**

**bene B1) DISPENSA 1**  $31,04 \text{ mq} \times 670 \times 0,9 \text{ euro/mq} = \mathbf{18.717,12 \text{ euro}}$

**N.B. 0,9 è un coefficiente riduttivo utilizzato dalla scrivente e motivato dal fatto che il bene C1) risulta privo di infissi e oggetto di temporanea ordinanza di inagibilità che ne limita l'utilizzo fino alla realizzazione di misure di sicurezza sull'edificio adiacente di altra proprietà (Polinori Franco) che ne ha determinato il rischio.**

**bene C1) Lastrico solare** (superficie non rilevata in quanto bene non accessibile per la non realizzazione di una scala esterna di accesso e di differente forma e consistenza rispetto agli elaborati di progetto ufficiali presentati presso il Comune di Spoleto)

**valore uguale a 0**

**Il valore del bene C1 è considerato uguale a zero in quanto i costi di trasformazione del bene per la realizzazione dello stesso come da progetto ufficialmente depositato presso il Comune di Spoleto (quindi per la regolarizzazione del bene attraverso la realizzazione di una scala di accesso allo stesso e la modifica dell'ingombro come da progetto) sarebbero superiori al suo attuale valore di mercato.**

**La scrivente ritiene che, ai fini dell'ottimizzazione della vendita e della procedura, essendo il lastrico solare parte dei beni del LOTTO 1 e non incidente sul valore del lotto stesso in quanto di valore pari a 0, potrebbe essere diviso e frazionato in due parti uguali (con ordinanza di**

**divisione) di cui soltanto una (per una quota pari ad ½ e di proprietà dell'esecutata Rastelli Luigina) vendibile insieme agli altri beni del LOTTO 1**

**VALORE BENI**

**A1) + B1) + C1) = 110.651,84 euro = approssimato a 111.000,00 euro**

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

$111.000,00 - 15\% (111.000,00 \text{ euro}) = 111.000,00 \text{ euro} - 16.650,00 \text{ euro} = \mathbf{94.350,00 \text{ euro}}$

Essendo i beni gravati nella loro interezza come da atto di provenienza degli stessi (atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**)) e non per una quota parte, come da visure catastali ritenibili non congruenti con il suddetto atto di divisione (**Allegato n. 3**), dal diritto di godimento vitalizio a favore della Sig.ra Panetti Chiara, beneficiaria del diritto di usufrutto vitalizio antecedente all'ipoteca ed al pignoramento dei beni, ed essendo oggetto del pignoramento solo la nuda proprietà così come anche precisato dall'Ill.mo Giudice nell'atto del 28.05.2019 in cui si legge "(...) in buona sostanza, posto che l'accertata estensione del diritto del debitore è nella fattispecie di contenuto minore rispetto a quanto prospettato nel pignoramento (nuda proprietà invece che piena), il pignoramento stesso rimarrà efficace limitatamente al diritto nella sua minore estensione, alla quale dovrà fare necessariamente riferimento il Delegato alle vendite", oggetto della vendita forzata è, il diritto pignorato della nuda proprietà, con la particolarità che l'usufrutto rimarrà in capo all'usufruttuario anche post vendita e che i beni venduti saranno gravati del diritto reale di godimento.

Di seguito la scrivente distingue il valore di vendita della piena proprietà dei beni, evidenziando la quota parte del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario dell'usufrutto, nel caso specifico 15% (corrispondente all'età 87 anni) (Tabella **Allegato n. 33**)

**VALORE LOTTO 1 (piena proprietà): 94.350,00 euro di cui:**

**VALORE nuda proprietà : 94.350,00 x 85% euro = 80.197,50 = 80.000,00 euro (in vendita)**

**VALORE usufrutto (15%): (94.350 euro – 80.000) = 14.350,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 1 = VALORE NUDA PROPRIETA'**

**80.000,00 euro (ottaantamilaeuro/00 euro)**

## **LOTTO 2**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il lotto, le buone finiture dello stesso, il buono stato di conservazione dei beni, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dalla scrivente risultano:

<b>bene A2) Garage</b>	47,04 mq x 450 x 0,9 euro/mq =	<b>19.051,20 euro</b>
<b>bene B2) fondo</b>	21,88 mq x 450 x 0,99 euro/mq =	<b>9.747,54 euro</b>

**N.B. 0,9 è un coefficiente riduttivo (di svalutazione delle opere da eseguire) che tiene conto dell'assenza di finiture quali tinteggiature e pavimentazioni.**

**VALORE LOTTO 2: VALORE BENI A2) + B2)= 19.051,20 euro + 9.747,54 euro = 28.798,74 euro approssimato a 29.000,00 euro**

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

29.000,00 euro – 15% (29.000,00 euro) euro = 29.000,00 euro – 4.350,00 euro = **24.650,00 euro arrotondato a 24.650,00 euro**

Essendo i beni gravati nella loro interezza come da atto di provenienza degli stessi (atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 13**)) e non per una quota parte come da visure catastali, ritenibili non congruenti con il suddetto atto di divisione, dal diritto di godimento vitalizio a favore della Sig.ra Panetti Chiara, beneficiaria del diritto di usufrutto vitalizio antecedente all'ipoteca ed al pignoramento dei beni, ed essendo oggetto del pignoramento solo la nuda proprietà così come anche precisato dall'III.mo Giudice nell'atto del 28.05.2019 in cui si legge "(...) in buona sostanza, posto che l'accertata estensione del diritto del debitore è nella fattispecie di contenuto minore rispetto a quanto prospettato nel pignoramento

(nuda proprietà invece che piena), il pignoramento stesso rimarrà efficace limitatamente al diritto nella sua minore estensione, alla quale dovrà fare necessariamente riferimento il Delegato alle vendite”, oggetto della vendita forzata è, il diritto pignorato della nuda proprietà, con la particolarità che l’usufrutto rimarrà in capo all’usufruttuario anche post vendita e che i beni venduti saranno gravati del diritto reale di godimento.

Di seguito la scrivente distingue il valore di vendita della piena proprietà dei beni, evidenziando la quota parte del valore dell’usufrutto e della nuda proprietà.

Di seguito la scrivente distingue il valore di vendita della piena proprietà dei beni, evidenziando la quota parte del valore dell’usufrutto e della nuda proprietà.

Il valore dell’usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all’età del beneficiario dell’usufrutto, nel caso specifico 15% (corrispondente all’età 87 anni) (Tabella **Allegato n. 33**)

**VALORE LOTTO 2 (piena proprietà): 24.650,00 euro di cui:**

**VALORE nuda proprietà : 24.650,00 x 85% euro = 20.952,50 euro approssimato a 21.000,00 euro**

**VALORE usufrutto (15%): (24.650,00 euro – 21.000,00) = 3.650,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 2**

**21.000,00 euro (ventunomila/00 euro)**

### **3.11 Sulla divisibilità dei beni [ punto 18) quesito].**

Il punto non viene trattato dalla scrivente in quanto i beni verranno messi in vendita gravati dal diritto reale di godimento (usufrutto), per il solo diritto della nuda proprietà.

Il diritto di nuda proprietà è in capo ad un unico proprietario Sig.ra Rastelli Luigina.

Per il bene C1), delle Sig.re Rastelli Luigina (esecutata) e Rastelli Patrizia ciascuna per una quota pari ad ½ si rimanda a quanto già specificato nel paragrafo 3.10 – LOTTO 1.

#### 4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di due lotti di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita (diritto di nuda proprietà) è:

- 1) LOTTO 1) **80.000,00 euro (ottantamilaeuro/00);**
- 2) LOTTO 2) **21.000,00 euro (ventunomilaeuro/00).**

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Foligno, li 04 Luglio 2019.

In fede

**L'ESPERTO**

*Dott. Ing. Silvia Capaldi*

## ALLEGATI

- 1) Comunicazione Cancelleria Esperto del 13.02.2019;
- 2) Decreto di nomina dell'Esperto del 13.02.2019;
- 3) visure catastali del 26/03/2019 relative ai beni siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola;
- 4) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola;
- 5) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola (beni A1), B1), C1));
- 6) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola (bene A2));
- 7) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola (bene B2));
- 8) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali dell'Esperto alle parti;
- 9) certificato di residenza Rastelli Patrizia;
- 10) certificato di residenza storico Rastelli Patrizia;
- 11) estratto per riassunto del certificato di matrimonio Rastelli Luigina;
- 12) richiesta di accesso agli Atti al Comune di Spoleto;
- 13) atto di divisione del 19.12.1991;
- 14) dichiarazione di successione legittima del 03.04.1985;
- 15) certificato di residenza storico Panetti Chiara;
- 16) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 28.05.2019;
- 17) relazione tecnico illustrativa;
- 18) Tav. 2 – Piante, prospetti e sezioni;
- 19) attestazione avvenuto deposito strutturale del 09.07.2019;
- 20) comunicazione inizio lavori del 29.01.2010;
- 21) notifica preliminare del 19.01.2010;
- 22) determinazione dirigenziale n. 1178 del 10/07/2009;
- 23) corrispondenza Comune di Spoleto revoca contributo;
- 24) ordinanza sindacale n. 738 del 22/06/2017;
- 25) certificato contestuale di residenza e stato di famiglia Rastelli Luigina;
- 26) documentazione fotografica del sopralluogo del 28.05.2019;
- 27) estratti di Google Maps con localizzazione dei beni;
- 28) estratto di Google Maps con indicazione dei beni oggetto del pignoramento e principali servizi;
- 29) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (Lotto 1);

30) rilievo dello stato attuale dei beni ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (Lotto 2);

31) visure ipocatastali del giorno 13.06.2019;

32) estratto banca dati OMI;

33) prospetto calcolo valore usufrutto.

