

TRIBUNALE DI SPOLETO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E. n°307/2016**

Promossa da BANCA POPOLARE DI SPOLETO

contro
OMISSIS

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. SIMONE SALCERINI

C.T.U

arch. Luca Tarducci

via Boccaccio 7f

Città di Castello 06012 Perugia cell

347 5940600

PEC: lucatarducci@pec.it

Procuratore legale del creditore procedente:
OMISSIS

Procuratore Creditore intervenuto:

Procuratore legale del debitore:



Il sottoscritto Architetto Luca Tarducci il giorno 08-03-2018 prestava giuramento di rito per l'incarico di C.T.U. presso il Tribunale di Spoleto. Il Giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini conferiva in quella occasione il seguente incarico indicando sin da ora che il perito dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, verifichi la **completezza dei documenti di cui all'art. ex 567** co. 2 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;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare **acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale** e planimetria allegata all'ultimo progetto allegato approvato o alla concessione in sanatoria; 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 vincoli o oneri** di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali relative all'ultimo biennio (stante il disposto art 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) Rilevi l'esistenza di **diritti demaniali** (di servitù pubbliche o di superficie) o usi civili, 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 indicato: comune località, via numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, si 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** evidenziato, in caso si rileva difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indentificato 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 dei 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 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, scadenza del contratto, la data di scadenza per l'avvenuta disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso dei 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) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti **uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui 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 da 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 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 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;
- 17) Determini il **valore dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (indicativamente 15%-20% di differenza) nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione avente data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale messi 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 ai 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 provvedendo 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 del pignoramento della **sola nuda proprietà** o del solo usufrutto termini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) Nei caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore stimato del terreno

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dopo una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio inviava comunicazione alle parti in causa, tramite raccomandata A/R ed e-mail (pec), avvisandoli che il giorno 12.12.2017 sarebbero iniziate le operazioni peritali. Nella nei giorni precedenti ho tentato più volte di contattare gli esecutati senza avere nessuna risposta, il giorno prestabilito mi sono recato sui luoghi del contendere



ma non ho trovato nessuno. In seguito a successivi tentativi sempre con esito negativo ho comunicato al GE l'inaccessibilità dei luoghi in conseguenza della quale lo stesso GE mi ha concesso l'accesso forzoso e nominato l'IVG di Perugia custode dell'immobile.

Come di rito faccio la comunicazione a tutte le parti interessate che in giorno 06.04.2018 vera effettuato accesso forzoso. Il giorno stabilito assieme all'incaricato dell'IVG mi reco sui luoghi del contenzioso e trovo ad attendermi il signor OMISSIS che ci concede l'accesso all'immobile e ci informa che il **signor OMISSIS, ... è deceduto** e che l'appartamento attualmente è occupato solo da lui. In quella stessa occasione ho svolto tutte le operazioni di rito, un rilievo metrico, una serie di scatti fotografici, ecc. Inoltre nei giorni precedenti mi sono recato presso il Comune di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate e l'Archivio Notarile di Perugia, per reperire tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione.

01) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione allegata al fascicolo relativa all'ex art. 567 c.p.c prodotta dalla parte precedente è composta dalla **Certificazione Notarile dei beni pignorati**, prodotta avv. **OMISSIS** di Perugia, e quindi risulta completa.

02) DATI CATASTALI, ATTI AUTORIZZATIVI E TITOLO DI PROVENIENZA

Come già illustrato, nel corso delle operazioni peritali ho provveduto ad integrare la documentazione recandomi presso gli uffici competenti, in particolare ho reperito:

ATTI CATASTALI

In allegato alla presente relazione la documentazione catastale dei beni pignorati composti da, **appartamento con annesso garage e cantina**, e cioè la **planimetria catastale dei immobili** identificati al Catasto Fabbricati al **foglio 120 p.lla 1095 sub 21** (*appartamento, cantina*), **sub 45** (*garage*)



ATTI AUTORIZZATIVI

Recatomi presso l'amministrazione comunale di Foligno, ho effettuato una richiesta di accesso agli atti per la ricerca di eventuali titoli abilitativi riguardanti l'immobile e ho potuto rintracciare i seguenti titoli abilitativi: **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Foligno alla Cooperativa Avvenire con il n. 918 in data 10.12.1979 per la realizzazione di un blocco di residenze poste in via Sicilia.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto all'attuale ditta intestataria:

NOTA: occorre evidenziare che come risulta di Pubblici Registri (vedi Certificazione Notarile posta in atti e successivo aggiornamento posto in allegato alla presente) attualmente i soggetti intestatari dell'immobile risultano essere il signor *omissis* ed il figlio *omissis*.

Ma il **signor omissis come da allegato certificato di morte è deceduto in Foligno il omissis** ed al momento della redazione della presente relazione non risulta **nessuna denuncia di successione** e voltura catastale che aggiorni l'immobile pignorato allo stato attuale. Va riportato che lo stesso *omissis* al momento del sopralluogo ha dichiarato al sottoscritto di non aver provveduto come d'obbligo alla denuncia di successione. Ne consegue che attualmente gli intestatari risultano ancora essere il signor *omissis* ed il signor *omissis*.

attuali intestatari:**omissis**

per i diritti di piena proprietà superficaria in ragione di 1/4

omissis

per i diritti di piena proprietà superficaria in ragione di 3/4 ed il Comune di Foligno per la proprietà dell'area

è il seguente:

ATTO DI SUCCESSIONE den n° omissis del 09.01.2008 devoluta per legge, in morte della signora *omissis*, trascritto a Perugia il 09.07.2008 al n° *omissis* di formalità, atto con il quale la quota di 1/2 di proprietà superficaria spettante alla signora *omissis*, fu devoluta in parti uguali al marito *omissis* ed al figlio *omissis* nato a *omissis* (nota: in tale successione

erroneamente i diritti di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria spettanti al de cuius vengono indicati con diritto di piena proprietà)

con **ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° omissis del omissis**, trascritto a Perugia il 29.12.1993 al n. omissis di formalità, atto con il quale i signori OMISSIS acquistavano in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno il diritto di proprietà superficiaria, coniugi in comunione legale, ed il Comune di Foligno, per l'intero della proprietà dell'area, il bene oggetto del presente pignoramento.

03) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio si rintracciano le seguenti formalità, gravami ipotecari, pignoramenti ecc: In base alle risultanze della documentazione all'interno del fascicolo, forniti dalla parte attrice ed in seguito ad un successivo aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate di Perugia, risulta quanto segue:

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA (270.000.000 Lire – 135.000.000 Lire) durata 15 anni

Iscrizione n. 2208 di formalità del 12.07.1997 a favore: Credito Italiano Spa contro: OMISSIS

(Colpisce gli immobili oggetto del presente pignoramento distinti al CF al FI 120 part. 1095 sub 21,45, del Comune di Foligno, per i diritti di superficie nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei signori OMISSIS)

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA (268.000.000 Lire – 134.000.000 Lire) durata 10 anni

Iscrizione n. 4313 di formalità del 30.07.1999 a favore: Unicredito Italiano Spa contro: OMISSIS

*(Colpisce gli immobili oggetto del presente pignoramento distinti al CF al FI 120 part. 1095 sub 21,45, del Comune di Foligno, per i diritti di superficie nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei signori OMISSIS –
ERRONEAMENTE NELL'ATTO VIENE INDICATO DIRITTO DI PIENA PROPRIETA')*

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 1366 di formalità del 25.01.2017 a favore: Unicredit Spa contro: OMISSIS
atto: UNEP di Spoleto del 22.12.2016 Rep. n. 1377

*(Colpisce gli immobili oggetto del presente pignoramento distinti al CF al FI 120 part. 1095 sub 21,45, del Comune di Foligno, per i diritti di superficie OMISSIS per la quota di $\frac{3}{4}$ e OMISSIS per la quota di $\frac{1}{4}$ –
ERRONEAMENTE NELL'ATTO VIENE INDICATO DIRITTO DI PIENA PROPRIETA')*

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento, ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

attuale ditta intestataria,

attuali intestatari:

OMISSIS

il Comune di Foligno per la proprietà dell'area

ATTO DI SUCCESSIONE den n° omissis vol. omissis del 09.01.2008 devoluta per legge, in morte della signora omissis, trascritto a Perugia il 09.07.2008 al n° omissis di formalità, atto con il quale la quota di 1/2 di proprietà superficaria spettante alla signora omissis, furono devolute in parti uguali al marito omissis ed al figlio omissis (nota: in tale successione erroneamente i diritti di 1/2 della proprietà superficaria spettanti al de cuius vengono indicati con diritto di piena proprietà)

con **ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n° omissis del 20.12.1993**, trascritto a Perugia il 29.12.1993 al n. omissis di formalità, atto con il quale i signori OMISSIS, acquistavano in ragione di 1/2 ciascuno il diritto di proprietà superficaria, coniugi in comunione legale, ed il Comune di Foligno, per l'intero della proprietà dell'area

05) CONDOMINIO

Si informa che come riferito al signor OMISSIS residente e proprietario dell'appartamento risulta un debito di circa 752 euro ad oggi, come si evince anche dalle allegate schede di riepilogo fornitemi dall'attuale amministratore di condominio.

06) FORMALITA' VICOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, premesso che

l'Agenzia delle Entrate non rilascia nulla di scritto in merito, lo scrivente da quanto ha potuto apprendere dalla ex Conservatoria, indica orientativamente di seguito gli oneri in questione:

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 2208 di formalità del 12.07.1997

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 4313 di formalità del 30.07.1999

costi per la cancellazione € 94,00 **tassa ipotecarie e bollo, oltre allo 0,50% dell'importo totale (o frazione di quota) iscritto con un minimo fisso di 200,00 €**

- ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione n. 1366 di formalità del 25.01.2017 **costi per la cancellazione**

€ 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo.

Infine si vuole ricordare che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi. Ne consegue quindi la difficoltà a poterli preventivamente stabilire con la dovuta precisione.

07) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATO

INTESTATI:

OMISSIS

per i diritti di piena proprietà superficaria in ragione di 1/4

OMISSIS DECEDUTO

per i diritti di piena proprietà superficaria in ragione di 3/4 ed il Comune di Foligno per la proprietà dell'area per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni

*Trattasi di **appartamento con garage e cantina** il tutto sito, in via Sicilia n.29 scala B interno 9 Comune di Foligno individuato al N.C.E.U. come segue:*

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	piano
A	120	1095	21	1	A/2	3	6 vani	Tot. 118 mq Totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 511,29	S1-P4
	120	1095	45	1	C/6	4	15 mq	Tot. 17 mq	€ 15,49	S1

Con vano scala comune

L'immobile in questione è la porzione di un fabbricato di maggior consistenza costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso dove al suo interno vi sono diverse unità immobiliari. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra uniti dal vano scala condominiale. Vi sono due accessi all'immobile entrambi lungo via Sicilia n. 29, quello pedonale raggiungibile direttamente dal parcheggio antistante la via e quello carrabile che si apre sempre sul parcheggio ma è preceduto da un ampio cancello in ferro apribile con telecomando. Costruito in cemento armato l'edificio non presenta particolari elementi di pregio, interamente tinteggiato in color grigio possiede sulla facciata principale lunghi dei terrazzini che ne ritmano il volume altrimenti monolitico Il portoncino di ingresso è alluminio anodizzato color nero con semplici vetri trasparenti. L'appartamento oggetto del pignoramento è situato al quarto piano della scala B, interno 9.

Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Foligno, quest'ultimo facilmente raggiungibile in pochi minuti di auto o con i mezzi pubblici.

La zona è dotata dei principali servizi come asilo, banca, bar, negozi di alimentari ecc. ed è a prevalente destinazione residenziale con ampi spazi verdi pubblici.

Varcato il portoncino di ingresso al piano terra si accede al vano scala condominiale che seppur piccolo è molto luminoso, dove si trova anche l'ascensore. Con un impianto tipico delle case realizzate in quei anni varcata la soglia, si apre un grande spazio destinato al soggiorno dove si trova la zona divani che è illuminata da una grande finestra che conduce ad un terrazzo coperto. Collegato al soggiorno c'è una piccola sala da pranzo che si apre in una cucina. Nella zona giorno c'è anche un piccolo bagno di servizio preceduto da un antibagno destinato alla lavanderia. La zona notte è formata da tre camere e un bagno. Tutti



gli ambienti si trovano in un stato di manutenzione e conservazione discreta tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate la pavimentazione uniformemente distribuita è piastrelle di ceramica, fatta eccezione per i bagni e la cucina che invece presenta con un pavimento e un rivestimento in piastrelle di gres.

L'altezza di tutti i vani è di 2.70 mt. Tutti gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio di color nero, dotati di vetri singoli ed il sistema oscurante è svolto da una serie di tapparelle in plastica grigia. L'immobile nel complesso possiede una ottima illuminazione ed areazione in tutti gli ambienti compresi i bagni che possiedono entrambi areazione e illuminazione naturale. I locali sono dotati dell'impianto di illuminazione elettrica e di quello idrico sanitario e quello termico per il riscaldamento con caloriferi in ghisa, di cui però non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità. Il vano scala condominiale conduce anche al piano seminterrato dove si trovano il garage e la piccola cantina, a questo livello si accede anche tramite una rampa carrabile condominiale che si apre su via Sicilia. I due locali accessori sono dotati di impianto elettrico e possiedono ognuno una propria porta di ingresso in metallo. L'immobile è allacciato alla rete fognaria pubblica a quella elettrica pubblica ed alla rete del gas metano.





cucina



soggiorno





camera



bagno



camera



Vista esterno

SUPERFICI UTILI NETTE

BENE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE utile netta mq	MURATURE coeff.10%	SUPERFICIE lorda	ALTEZZA	CONDIZIONI	ESPOSIZIONE
A	Appartamento con garage e cantina						
	Piano quarto						
	Cucina	6.40			2.70	buone	sud
	soggiorno	26.40			2.70	buone	est
	Bagno e antibagno	4.55			2.70	buone	sud
	Sala da pranzo	11.10			2.70		sud
	Bagno 02	5.70			2.70	buone	est
	Camera 01	13.20			2.70	buone	nord
	studio	8.80			2.70	buone	nord
	Camera 03	14.00			2.70	buone	nord
	disimpegno	4.30			2.70	buone	
	Totale superficie netta	94.45	9.45	103.90			
	Terrazzo	8.80					
	garage	15.00	1.50	16.50	2.40		
	cantina	6.60	0.60	7.20	2.40		

Dopo aver illustrato le dimensioni delle superfici nette, delle condizioni e dell'esposizione dei singoli vani dell'appartamento e del garage si procede ora al calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo delle superficie lorda vendibile (slv)

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ponderali	S.L.V. (mq)
A				
	appartamento	103.90	1.00	103.90
	Terrazzi	8.80	0.35	3.08
	garage	16.50	0.60	8.25
	cantina	7.20	0.50	3.60
				118.83
	Totale SUPERFICIE COMMERCIALE			



8) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Secondo quanto accertato si può dichiarare che i beni immobiliari individuati nei due atti di pignoramento immobiliare **corrispondono** alla descrizione attuale dei beni. **10) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Foligno il bene ricade nel PRG-Vigente nella classificazione del territorio comunale nelle zone denominate Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa. Infatti si tratta di UP/PEEP piani per l'edilizia economia popolare. il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97.

11) CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE Riguardo

ai beni oggetto di pignoramento:

è stato possibile reperire **Concessione Edilizia n. 918 del 10.12.1979** rilasciata dal Comune di Foligno alla Cooperativa Avvenire per la realizzazione di edifici residenziali in via Sicilia. A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto si può affermare che lo stato reale dei luoghi **è conforme** all'autorizzazione amministrativa summenzionata.

Per quanto attiene la conformità catastale va rilevato che per le planimetrie catastali presenti **sono conformi allo stato reale dei luoghi**, come io stesso ho potuto verificare dal confronto tra le planimetrie catastali con il rilievo da me stesso effettuato in fase di sopralluogo.



12) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo dei beni pignorati ho potuto rilevare che l'immobile in questione è occupato dal debitore, il signor OMISSIS, che vi risiede da solo. Si allega a riguardo certificato di stato libero.

13) STATO CIVILE

Come risulta dall'atto dall'allegato certificato di stato libero il debitore signor OMISSIS è celibe. Mentre l'altro debitore OMISSIS, come da allegato certificato di morte è deceduto a Foligno il OMISSIS.

15) DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti (elettrico-termoidrico) che risultano essere in buone condizioni e tutti funzionanti, l'abitazione è allacciata alla rete elettrica pubblica, alla fognatura, ed anche alla rete di gas metano.

17) DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento, che come indica la tecnica estimativa concorrono alla valutazione del bene, e sono; consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e di manutenzione, grado di finitura ed infine anche le differenze intercorrenti tra il libero mercato e le vendite coattive e per l'assenza di garanzie da vizi.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni

normali di mercato, è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e prende come parametro di confronto il mq, il valore di mercato, conforme agli standard europei, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti, ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In merito alla consistenza (mq) degli immobili si è seguito quanto indicato nel codice elaborato dall'Agenzia del Territorio assieme alla Tecnoborsa.

Per la determinazione del più probabile valore oltre ad una ricerca presso agenzie immobiliari ed agli studi tecnici professionali accreditati, si fa riferimento anche al listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria e l'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Riassumendo tutti i dati rilevati si può considerare un valore a metro quadrato di 900,00 euro. La valutazione che include impianti, le pertinenze ed accessori anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura. Infine tenuti presenti tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato della zona in cui è sito il bene, della sua accessibilità dello stato di conservazione e di manutenzione del bene si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Eseguendo I calcoli:

<u>DETERMINAZIONE VALORE per l'intero 1/1</u>	
Valore di mercato del bene (lettera A) €	106.947,00
Valore della piena proprietà per l'intero (arrotondato) €	106.000,00

Il valore di mercato così determinato è il valore dell'immobile come se fosse in piena proprietà all'esecutato ma il debitore possiede il solo diritto di superficie

E' quindi opportuno fare le seguenti considerazioni:

la prima è che da una attenta analisi del titolo di provenienza del bene si legge nell'articolo 1 che la convezione stipulata con il Comune di Foligno prevede **una**



durata del diritto di superficie per 99 anni ed al termine dei quali è rinnovabile per altri 99 anni, e che ad oggi ne sono passati 39.

- La seconda è che anche il Comune di Foligno ha avuto richieste "di riscatto del diritto di superficie sugli immobili di aree PEEP". Infatti secondo il Decreto sullo Sviluppo 2011 ed in particolare l'art.5 c.3 bis del d.l.13 Maggio 2011 n.70 convertito con legge 12 Luglio 2011 n.106, che ha modificato la disciplina dettata con riguardo alla cosiddetta 'Edilizia Residenziale Convenzionata', modificando la normativa che fa capo alle due convenzioni cardine che regolavano l'attuazione del Piano di Edilizia Economico Popolare al fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari": rispettivamente la legge 865 del 1971 all'art.35 (denominata convenzione P.E.E.P.) e il d.p.r. n.380 del 6/6/2001 (T.U. in materia di edilizia), in particolare detta norma ha inserito nell'art.31 della l.448 del 1998 il comma 49 bis che dà il via libera alla cessione del diritto di proprietà e del canone di locazione, rimuovendo i vincoli precedentemente previsti in ordine al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze così come il limite massimo delle cifre di locazione. Ciò è possibile per quanto concerne tutte quelle convenzioni ex legge 865 del 1971 art.35 e successive modificazioni stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 Febbraio del 1992 n.179

La cessione del diritto di superficie diviene possibile dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato anche per le unità con diritto superficario del comune e in misura pari ad una percentuale risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

Tutto ciò premesso, fatta una breve analisi ho potuto constatare che casi simili a quello qui in esame il **costo per la trasformazione del diritto di superficie** in diritto di piena proprietà si aggira circa sulla media dei **5.000 euro**. La cifra indicata è di difficile determinazione in quanto questa è ottenibile solo attraverso una specifica richiesta del proprietario al Comune di Foligno che ha l'onere di calcolare



in base alla quota millesimale, e non solo, l'ammontare dell'obolo da versare. Ma considerando la zona le caratteristiche dell'immobile la cifra indicata sembra essere quella più idonea. Fatti quindi i dovuti calcoli il valore dell'immobile risulta essere:

Il valore della proprietà superficaria risulta di € 101.000,00
(si dicono centounomila,00 euro)

Il valore della proprietà superficaria per l'intero
(prezzo base d'asta)

Elenco allegati

- Allgato 01 – ELABORATI CATASTALI
- Allgato 02 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- Allgato 03 – AGGIORNAMENTO PREGIUDIZIEVOLI
- Allgato 04 – TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- Allgato 05 – CERTIFICATO DI MORTE
- Allgato 06 – CERTIFICATO STATO LIBERO
- Allgato 07 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allgato 08 – DOCUMENTI CONDOMINIO

