

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°128/2017**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> ILARIA PALMERI

**PERIZIA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**



## INDICE.

<b>1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.....</b>	<b>4</b>
3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	4
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
3.2.1 Premessa.....	4
3.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.....	4
<b>4. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>	<b>4</b>
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO COMPONENTE IL LOTTO UNICO.....	4
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	5
<b>5. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</b>
5.1 STATO DI POSSESSO ED ENTITÀ DEL POSSIBILE CANONE DI LOCAZIONE DEL BENE.....	5
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	5
5.3 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEL VOLUME OCCUPATO DALL'APPENDICE "A" (CFR ALLEGATO N°1).....	5
<b>6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE E DOMICILIO DEI CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI.....</b>	<b>6</b>
6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	6
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	6
<b>7. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>6</b>
<b>8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>7</b>
<b>9. INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....</b>	<b>8</b>
<b>10. REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.....</b>	<b>8</b>
<b>11. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>8</b>
11.1 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PER L'IMMOBILE PIGNORATO.....	8
11.2 REGOLARITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEL FABBRICATO.....	9
<b>12. VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>9</b>
12.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEL BENE.....	9
12.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO.....	9
12.3 CORREZIONI ALLA STIMA.....	10
12.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10
12.5 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO.....	11
<b>13. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.....</b>	<b>11</b>
<b>14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.....</b>	<b>11</b>



## 1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzioni prevede che l'esperto incaricato provveda a svolgere le seguenti attività:

a) definire l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, riportando la città, l'indirizzo, il numero civico, il piano e l'eventuale numero dell'interno, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, i millesimi delle parti comuni (per gli immobili in condominio), indicando ciascun fabbricato ricompreso nel singolo lotto con una lettera (A, B, C, ecc..), e gli accessori con la medesima lettera ed un indice numerico, progressivo (A1, A2, A3, ecc...), con una breve descrizione sintetica dei beni, riportante anche le caratteristiche del contesto in cui questi si trovano, quali la destinazione della zona e dei servizi da questa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti, indicando lo stato di possesso degli immobili e, in particolare, laddove questi siano occupato in forza di contratto di affitto, i dati della registrazione e la data di scadenza, nonché l'esistenza di eventuali procedimenti civili per il rilascio, elencando i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendoli tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente, e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, riportando il domicilio eletto dai creditori non intervenuti nella procedura;

tra le altre informazioni utili per l'acquirente dovranno inoltre essere indicati: l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione, le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora sostenute, eventuali morosità pregresse, relative agli ultimi due anni, procedimenti civili pendenti, e l'elencazione dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente il pignoramento, con l'indicazione degli estremi dell'atto di acquisto e della relativa trascrizione, anche sulla scorta della relazione notarile, predisposta dal creditore procedente ex articolo 567 C.P.C.;

di ciascuno dei fabbricati compresi nei lotti dovrà inoltre essere riportata una descrizione analitica, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la distribuzione interna, e le eventuali dotazioni condominiali comuni, con l'indicazione della superficie utile e dei coefficienti adottati per il computo della superficie convenzionale vendibile, l'esposizione, lo stato di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti tecnologici, per i quali dovrà essere precisata la rispondenza alla normativa vigente, ovvero l'entità dei costi per il loro adeguamento, allegando tre fotografie esterne, ed almeno cinque degli interni, la planimetria catastale, la visura catastale attuale, e copia degli eventuali titoli abilitativi e/o di sanatoria edilizia,

b) verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, con l'acquisizione della certificazione urbanistica, seppur non meglio precisata né indicata, elencando le pratiche edilizie relative a ciascun immobile e, nella ipotesi di presenza di difformità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, indicando se siano sanabili, ed eventualmente l'importo dei relativi costi,

c) provvedere ad identificare catastalmente gli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

d) eseguire la stima del valore complessivo dei beni, limitata alla sola quota pignorata, nella ipotesi di proprietà indivisa, indicando i criteri utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate, la superficie dell'immobile, quella commerciale, il valore unitario, ed applicando al valore complessivo così determinato un abbattimento forfettario del 15% *"...per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute..."*,

e) verifica *"...in punto di conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di rendimento energetico."*

## 2. Introduzione.

Con provvedimento del 25 ottobre 2017, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha disposto la nomina dello scrivente ad esperto nel procedimento in epigrafe. Il giuramento è avvenuto, con le modalità previste nel provvedimento di nomina, con dichiarazione depositata in data 27 ottobre 2017.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario un accesso per il sopralluogo con il Custode, due trasferte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio, per la ricerca e l'accesso alle pratiche edilizie, ed il prelievo delle copie dei documenti ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, ed una trasferta presso lo sportello di Terni della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, per la per la richiesta ed il ritiro della copia del titolo di provenienza del bene pignorato, e della planimetria catastale originaria.

La relazione non viene redatta con l'impiego del software "Efi System" perché la sua architettura, predisposta per la redazione di un semplice "rapporto di stima" del valore di mercato, non permette di illustrare



quale sia stato lo svolgimento delle attività peritali, non contempla la possibilità di esporre per esteso, nella misura dovuta, o secondo quella che questo Ausiliario ritiene opportuna, le particolarità che caratterizzano l'immobile pignorato, né di descriverne compiutamente e correttamente le caratteristiche analitiche, i criteri di misurazione delle superfici, gli aspetti economici e le metodologie estimative applicate, le fonti d'informazione, i valori unitari riscontrati o elaborati e le deduzioni tratte, tutti aspetti dei quali l'Ausiliario, vincolato al giuramento prestato, ed alle specifiche disposizioni del Codice di Procedura Civile, se ne deve comunque assumere la responsabilità.

### 3. Individuazione del bene pignorato, formazione dei lotti e dati catastali.

#### 3.1 Inquadramento geografico ed individuazione del bene.

(coordinate geografiche: 42°38'47" N, 12°16'33" E)

Il bene sottoposto ad espropriazione è costituito da un appartamento ubicato in Comune di Montecchio (TR), Via di Pozzo Ciolino, 23, libero da contratti di locazione e comodato.

#### 3.2 Formazione dei lotti.

##### 3.2.1 Premessa.

Dell'immobile pignorato può essere formato un solo lotto.

##### 3.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.

Compendio immobiliare in Montecchio costituito da una porzione indipendente di un edificio plurifamiliare di maggiore consistenza, confinante nell'insieme con: particelle 167, 169, dalla quale vi si accede, 170 e 171 del foglio 24 di Montecchio, Via di Pozzo Ciolino, salvo altri.

È censito al Catasto Fabbricati di Montecchio con i dati elencati nella tabella che segue.

**TABELLA 1** - Dati catastali attuali dell'immobile componente il lotto unico.

Foglio	P.IIIa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
24	168	1	abitazione di tipo popolare	A/4 - 2 <sup>a</sup>	3,5	110,26

Nota. Una porzione dell'immobile, della superficie di circa 4,60 mq (appendice "A", con campitura di colore arancio nell'allegato 1), seppure non riportata in mappa (cfr allegato 7), ma rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, e quindi a tutti gli effetti censita come parte integrante del subalterno 1 del mappale 168, insiste in realtà sulla particella 169, costituente un bene non censibile, di proprietà di soggetti sconosciuti, comune ad unità immobiliari non note (cfr allegato 5).

### 4. Descrizione sintetica dell'immobile e delle caratteristiche della zona.

#### 4.1 Descrizione sintetica del fabbricato componente il lotto unico.

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio plurifamiliare con sistema costruttivo in muratura ordinaria in elementi di pietra naturale, la cui costruzione originaria risale con certezza ad un'epoca antecedente al mese di marzo del 1940, distribuita su tre piani fuori terra e della superficie utile complessiva di 51,85 metri quadrati, di cui: 2,05 al piano sottostrada, al quale si accede dalla particella 167, di altra proprietà ed estranea alla procedura, 34,20 mq al piano terra e 15,60 mq al primo piano, oltre ad un balcone, della consistenza di 2,45 metri quadrati circa, censita al Catasto Fabbricati di Montecchio al foglio 24 con la particella 168, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita €.110,26, ubicata in Montecchio, Via di Pozzo Ciolino, 23.

Il volume occupato dall'appendice "A", campita con colore arancio nella planimetria catastale allegata al n°1, è stato invece costruito nel 1977, come attestato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n°045/95 rilasciata alla dante causa degli odierni debitori in data 26/05/1995, occupando una superficie di circa 4,60 metri quadrati del mappale 169, censito fin dall'impianto alla partita speciale 1 del Nuovo Catasto Terreni (aree di enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, ed attualmente distinto al Catasto Fabbricati di Montecchio alla partita speciale "A" (beni comuni non censibili), senza alcuna specifica delle unità immobiliari alle quali sia comune, rendendo impossibile accertare chi ne sia il proprietario, o il possessore, pur potendo ragionevolmente ipotizzare che costituisca, ed abbia costituito anche in passato, un'area comune almeno alla particella 170 ed al subalterno 1 del mappale 168 del foglio 24 di Montecchio, dal momento che si può accedere ai predetti immobili soltanto transitando sulla particella 169.



#### 4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dalla frazione di Pozzo Ciolino, alla periferia sud – ovest del capoluogo di Montecchio, che si sviluppa, a mezza costa, lungo i margini della Strada Provinciale di “Cordigliano”, n°88, che collega la ex Strada Statale “Amerina”, n°205, con la Strada Provinciale “Baschi – Alviano”, n°11.

È caratterizzato da insediamenti di tipo esclusivamente residenziale, privi di destinazioni commerciali, produttive o di servizi.

Congrua con il contesto analizzato la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria, pur se è da rilevare la mancanza dei parcheggi e dei marciapiedi, che rende difficoltoso il transito dei pedoni, mentre i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole primarie, gli istituti di credito e l'ufficio postale, sono collocati prevalentemente nei capoluoghi di Montecchio e di Guardea, entrambi distanti circa quattro chilometri e raggiungibili con l'uso del mezzo privato, o ricorrendo alle linee del servizio di trasporto pubblico locale.

La stazione ferroviaria più vicina, sulla linea lenta Roma – Firenze, è nel territorio di Alviano, e dista otto chilometri.

L'altitudine, di circa 235 m s.l.m., e l'esposizione del territorio, che si affaccia sulla sottostante valle del Tevere e sull'Oasi naturalistica del Lago di Alviano, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica, spaziando da nord – ovest a sud – est.

L'area in esame dista da 15 a 32 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse turistico, quali il parco fluviale del Tevere, e le città di Orvieto e Todi, tutti facilmente raggiungibili attraverso una rete di infrastrutture provinciali e regionali.

Le zone limitrofe del Comune di Montecchio, così come anche quelle di Guardea ed Alviano, hanno vocazione eminentemente agricola, per quanto caratterizzati anche da consistenti insediamenti urbani, a carattere prevalentemente residenziale, disposti lungo le principali arterie stradali.

#### 5. Stato di possesso del bene, entità del possibile del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

##### 5.1 Stato di possesso ed entità del possibile canone di locazione del bene.

Secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario da uno dei debitori, presente al momento del sopralluogo, il bene pignorato è occupato, senza titolo, dalla madre di questi.

Quanto all'entità del potenziale canone di locazione, non essendo possibile ricorrere ad altre fonti, dal momento che non risultano pubblicate offerte di appartamenti in affitto nella zona, può essere determinata facendo ricorso unicamente alle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo le quali l'importo unitario per l'affitto di un'abitazione civile con stato conservativo “normale” all'interno della frazione di Pozzo Ciolino, espresso per unità di superficie lorda, ovvero di superficie convenzionale vendibile, oscilla da un minimo di €2,40 ad un massimo di €3,40/mese.

Ne consegue che il più probabile canone medio mensile di locazione dell'unità immobiliare pignorata, della superficie convenzionale vendibile di 57,00 mq (cfr § 8), è pari a:  
mq 57,00 x €2,90/mq  $\cong$  €170,00/mese.

##### 5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riporta, di seguito, sulla base della relazione notarile in atti, l'elenco dei proprietari e degli atti di provenienza del bene pignorato per il periodo dal 12/09/1966 al 24/11/2006.

**TABELLA 2** - Elenco dei proprietari del bene al ventennio antecedente il pignoramento

Foglio	P.lla	Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Rogante	Trascrizione
			Dal	Al				
24	168	1	-----	11/09/66	omissis	-----	-----	-----
24	168	1	12/09/66	23/11/06	omissis	rep. 17501 del 12/09/1966	omissis	8248/1966
24	168	1	24/11/66	data odierna	debitori	rep. 18434 del 24/11/2006	omissis	9912/2006

##### 5.3 Continuità delle trascrizioni del volume occupato dall'appendice “A” (cfr allegato n°1).

L'area di sedime del volume occupato dall'appendice “A”, attualmente adibito ad ingresso dell'unità immobiliare, seppure [erroneamente] individuato come parte integrante del subalterno 1 della particella 168 del



foglio 24 di Montecchio, insiste sul mappale 169, ad esso attiguo (si confronti la planimetria catastale originaria dell'u.i., riprodotta all'allegato 6), la cui proprietà non è mai stata acquistata dalla dante causa degli odierni debitori, né a questi è pervenuta con l'atto di compravendita del 24/11/2006, o con altri rogiti successivi.

Ne consegue che, sulla predetta area, non è garantita la continuità delle trascrizioni prescritta dall'articolo 2650 del Codice Civile.

Per le ragioni già esposte al paragrafo 4.1, è attualmente impossibile poter definire con certezza chi detenga, e con quali quote, i diritti reali sulla particella 169, nei cui confronti potrebbe essere esercitato l'intervenuto acquisto, per usucapione, della proprietà della porzione occupata dall'appendice "A".

È quindi parere di questo Ausiliario che la superficie occupata dalla predetta appendice non possa essere trasferita a terzi per l'impossibilità di effettuare la trascrizione del provvedimento, a causa della discontinuità delle trascrizioni dovuta alla mancanza del titolo di provenienza.

La planimetria catastale originaria dell'unità immobiliare riporta a margine l'annotazione dell'Ufficio "*disegno imperfetto – manca sottoscala e pollaio*", ma può essere sostenuto che nessuno dei due accessori costituisse l'appendice descritta, non solo perché questa è stata costruita nel 1977 (cfr allegato 10), e l'attuale mappale 169 costituiva all'origine un'area pubblica (cfr allegato 6), ma soprattutto perché il sottoscala, attualmente adibito a centrale termica, è collocato al piano sottostrada, sul lato opposto dell'edificio, ed appare inverosimile che il pollaio potesse essere collocato all'ingresso dell'edificio.

## **6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sul bene e domicilio dei creditori iscritti non intervenuti.**

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalle risultanze della relazione ipocatastale in atti l'unità immobiliare pignorata è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita (cfr provvedimento di conferimento dell'incarico).

#### **ISCRIZIONI**

##### **A) Ipoteche volontarie:**

A.1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito ...omissis..., di Roma, rep. 18435 del 24/11/2006, iscritta a Terni alla formalità 3468 del 01/12/2006, a favore di ...omissis..., con sede in Roma, ...omissis..., contro ...omissis..., e contro ...omissis..., per €. 170.000,00, di cui €.85.000,00 di capitale, gravante sull'immobile iscritto al Catasto Fabbricati di Montecchio al foglio 24 con la particella 168, sub 1.

#### **TRASCRIZIONI**

##### **B) Pignoramenti:**

B.1) trascrizione n°4875 del 10/07/2017, per verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, a favore di ...omissis..., contro ...omissis..., e contro ...omissis..., ed a carico della piena proprietà dell'immobile:

abitazione di tipo popolare al foglio 24 di Montecchio (TR), particella 168/1, cat. A/4, consistenza 3,5 vani.

### **6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.**

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 29 gennaio 2018 (cfr allegato 8), a carico dell'unità immobiliare pignorata, per il periodo dal 1 ottobre 2017 al 26 gennaio 2018, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori a quelle già elencate.

## **7. Altre informazioni utili per l'acquirente.**

Il compendio pignorato non contempla quote di proprietà di parti o di servizi comuni anche ad altre unità immobiliari per le quali siano da sostenere spese di gestione, ad esclusione di quelle definite e disciplinate dal Codice Civile ed inerenti l'edificio plurifamiliare di cui fa parte, per l'amministrazione delle quali non risulta che siano state predisposte le tabelle millesimali, che siano state sostenute delle spese per la loro gestione ordinaria o straordinaria negli ultimi due anni, o che siano state deliberati interventi manutentivi da eseguire.



## 8. Descrizione analitica dell'immobile.

Porzione di fabbricato facente parte di un aggregato di edifici di vecchia costruzione, risalente ad un'epoca antecedente al 1940, distribuita su tre piani fuori terra e composto da: centrale termica al piano sottostrada, alla quale si accede dall'area di corte, di altra proprietà, distinta con la particella 167 del foglio 24 di Montecchio, ingresso, con accesso dall'area di corte antistante verosimilmente comune anche ad altre unità immobiliari (non note), cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno e servizio igienico al piano terra, scala e camera da letto con piccolo balcone al primo piano, per una superficie utile complessiva dell'alloggio di circa 51,85 metri quadrati.

L'edificio è caratterizzato da un sistema costruttivo in muratura ordinaria, verosimilmente in conci irregolari di materiale lapideo naturale, ed orizzontamenti sia in ferro e voltine in laterizio, che in latero – cemento.

L'assenza di prese d'aria alla base del perimetro esterno dell'edificio consente di escludere che il piano di calpestio del piano terra appoggi su di una struttura areata, vespaio o solaio che sia.

Delle fondazioni se ne ignora la tipologia, il materiale e la profondità del piano di posa. In ogni caso, in virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, è ragionevole ipotizzare che siano di tipo superficiale, continue, in muratura o in calcestruzzo non armato.

È ragionevole ipotizzare che la copertura, del tipo a capanna a più falde, con manto in tegole di laterizio, non visibile né ispezionabile dall'interno dell'unità immobiliare, sia del tipo in latero – cemento.

Le finiture interne, tutte nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo, sono costituite da pavimenti in ceramica ed in gres porcellanato di medio – grande formato, rivestimenti in piastrelle di analogo materiale ma delle dimensioni di 20x20 cm, infissi interni in legno del tipo tamburato, serramenti esterni in pvc ed in alluminio, prevalentemente di recente sostituzione, tinteggiatura degli interni eseguita verosimilmente a tempera o con idro pittura, mentre quella delle facciate esterne con prodotto probabilmente a base di quarzo plastico.

L'alloggio è dotato dell'impianto di riscaldamento, con generatore a condensazione di recente sostituzione, e terminali in acciaio, del tipo a piastra, dello spessore di 10 cm e di dimensioni variabili, a seconda dell'ambiente, ad eccezione del bagno, nel quale è stato installato un comune scaldasalviette in acciaio.

Il generatore impiegato dall'impianto riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché la cucina, sono alimentati a gas metano, con allaccio alla rete pubblica.

Nulla invece può essere riferito circa la conformità degli impianti, ed in particolare dell'impianto elettrico e di quello per l'adduzione e la distribuzione del gas, alle vigenti norme di sicurezza.

Nel bagno, su parte del soffitto e della parete sud, in prossimità dell'angolo esterno, è visibile una macchia prodotta da un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano superiore, molto probabilmente dovuta al guasto di un impianto di scarico o di adduzione, apparentemente riparato.

Il balcone, la cui struttura è costituita da putrelle in ferro con sezione a "T" o a "doppio T" e tavelloni in laterizio, è affetto da infiltrazioni d'acqua che hanno prodotto il degrado dell'intonaco d'intradosso, e la parziale ossidazione degli elementi metallici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può essere definito mediamente discreto.

Il fabbricato, libero su tre lati, ha la propria esposizione su due aree di corte limitrofe, prevalentemente o esclusivamente di altra proprietà, e sulla strada pubblica. L'orientamento delle facciate varia da est ad ovest.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, dedotte dalla planimetria catastale in atti, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente. L'area occupata dalla scala interna è computata una sola volta per la sua proiezione orizzontale.



TABELLA 3 - Dati metrici del fabbricato

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. Utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
<b>Piano sottostrada</b>				
centrale termica	2,44	2,05	0,50	1,00
		<b>2,05</b>		<b>1,00</b>
<b>Piano terra</b>				
Ingresso	2,36	3,10	1,00	3,10
soggiorno	3,38	12,90	1,00	12,90
cucina	2,51	13,65	1,00	13,70
disimpegno	2,53	1,10	1,00	1,10
bagno	2,52	3,45	1,00	3,50
		<b>34,20</b>		<b>34,30</b>
<b>Piano primo</b>				
scala interna	2,78	2,70	1,00	2,70
letto	2,73	12,90	1,00	12,90
balcone	-----	2,45	0,25	0,60
		<b>15,60</b>		<b>16,20</b>
		<b>51,85</b>		<b>51,50</b>
<b>incidenza murature interne e perimetrali (max 10% di 51,85)</b>				<b>5,50</b>
<b>Totale</b>				<b>57,00</b>

### 9. Indice di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

L'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare è pari a 671,414 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe G; cfr allegato 13 alla perizia). Per le ragioni esposte a pagina 4 del documento, la validità dell'attestato di prestazione energetica è limitata al 31 dicembre 2019.

### 10. Regolarità catastale del bene.

La planimetria catastale attuale del bene, *non* conforme allo stato dei luoghi, perché mancante della centrale termica al piano sottostrada, e perché affetta da errori di rappresentazione delle scale interne e dell'ingresso, disegnato senza le finestre e con uno spessore delle pareti notevolmente inferiore a quello effettivo, deriva dalla variazione effettuata nel 1986, a seguito della costruzione dell'appendice regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata nel 1995, *non* riportata in mappa.

La particella 169, sulla quale insiste il volume condonato dell'ingresso, avrebbe dovuto essere frazionata, assegnando un proprio numero all'area occupata dal sedime dell'ampliamento, che avrebbe dovuto essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, unendolo al subalterno 1 del mappale 168 soltanto dopo averne trasferito la piena proprietà alla proprietaria dell'alloggio, a garanzia della continuità delle trascrizioni.

Operazioni che allo stato *non* è possibile eseguire senza aver prima acquisito la formale disponibilità di *tutti* i titolari dei diritti reali sulla particella 169, a meno che non si preferisca procedere in sede civile per il riconoscimento dell'intervenuto usucapione della proprietà dell'area, essendo trascorsi oltre quarant'anni dalla sua occupazione.

Nel caso in cui la dante causa degli odierni debitori fosse stata comproprietaria del mappale 169, perché risulta che questi è comune anche ai subalterni della particella 168, e nel frattempo fosse deceduta, sarebbe necessario riaprire la successione ed effettuare tutte le operazioni descritte coinvolgendo i suoi eredi.

Il costo complessivo della regolarizzazione, che comprende l'esecuzione di un tipo mappale e di frazionamento per l'attribuzione del numero di particella all'ampliamento, il suo censimento al Catasto Fabbricati, l'eventuale riapertura della successione della dante causa dei debitori, la stipula del rogito a favore degli attuali proprietari dell'unità immobiliare pignorata, le variazioni catastale per la rettifica della planimetri in atti e per la fusione dell'abitazione con l'ampliamento, può essere *sommariamente ed approssimativamente* stimato in circa €.6.000,00.

### 11. Conformità urbanistica ed agibilità degli immobili.

#### 11.1 Titoli abilitativi rilasciati per l'immobile pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico – sezione Urbanistica del Comune di Montecchio risulta che l'unità immobiliare in esame, edificata in epoca antecedente al mese di marzo del 1940, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza Edilizia n°260, pratica n°47, del 19/06/1967, per sopraelevazione,

Esecuzione Immobiliare n°128/2017 – perizia immobiliare lotto unico





- 2) Autorizzazione n°38, prot. n°1254/10-11, del 03/06/1977, per la costruzione di un portico a protezione dell'ingresso dell'abitazione,
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n°045/95, del 26/05/1995, rilasciata ai sensi della Legge 28/02/1985, n°47, per la tamponatura del portico antistante l'ingresso all'abitazione.

Gli ulteriori lavori eseguiti all'interno, per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi, dei pavimenti, dei rivestimenti e della caldaia, costituiscono interventi per i quali non è necessario il rilascio di alcun titolo abilitativo.

#### 11.2 Regolarità urbanistica ed agibilità del fabbricato.

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati, seppure sia sprovvisto del certificato di agibilità, che avrebbe dovuto essere emesso, a norma dell'articolo 35, comma 19, della Legge 28/02/1985, n°47, "...a seguito della concessione...(...)...in sanatoria...", essendo stato riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, con il rilascio del titolo, che le opere non risultavano in contrasto con le "...disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica...(...)...e di prevenzione degli incendi e degli infortuni."<sup>1</sup>

### 12. Valutazione del bene pignorato.

#### 12.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione del bene.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui può essere venduto, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, il bene oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria, oltre a quelle specificatamente previste dal dispositivo di conferimento dell'incarico.

I valori unitari tipici sono ottenuti dall'esame di annunci di immobili simili riscontrati in zona e sono mediati, per le ragioni esposte al paragrafo 12.2, con i valori accertati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *convenzionale vendibile* determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *utili* dedotte dalla planimetria catastale in atti.

Nella stima non si fa ricorso a metodologie comparative codificate dagli standards internazionali di valutazione (*International Valuation Standard, European Valuation Standard, Codice delle valutazioni immobiliari* di Tecnoborsa, ecc.), quali, ad esempio, il *Market Comparison Approach* (M.C.A.), perché non è possibile disporre di un numero di campioni di confronto sufficienti, né degli elementi tecnici ed economici indispensabili allo scopo.

#### 12.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui i beni sono ricompresi, dalla consultazione delle domande di vendita pubblicate da alcune agenzie immobiliari, ritenute universalmente valide nei casi di assenza di dati reali, come nel caso di specie, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, sono state riscontrate 5 richieste relative ad altrettante unità immobiliari ubicate nella frazione di Pozzo Ciolino, per ognuna delle quali, nella tabella che segue, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

<sup>1</sup> Il certificato di idoneità statica richiamato al comma 19, ed introdotto alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 35 della stessa Legge, è prescritto per le opere abusive il cui volume sia superiore a 450 mc, mentre nel caso di specie hanno un volume di circa 11,00 mc, ed una destinazione d'uso non soggetta al rispetto delle norme di prevenzione incendi.



**TABELLA 4 - Determinazione del prezzo unitario medio di vendita richiesto per gli immobili di confronto**

Richiesta di vendita	Stato conserv.			Abitazione	Accessori	Giardino	Sup. comm. utile totale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
	abitabile	ristrutturato	nuovo/recente	Sup. comm. 100% [mq]	Sup. comm. 50% [mq]	Sup. comm. 10% [mq]			
1	X			100,00	30,00	1.000,00	155,00	110.000,00	<b>710,00</b>
2	X			105,00			115,50	77.000,00	<b>670,00</b>
3		X		60,00	14,00		73,00	60.000,00	<b>830,00</b>
4	X			105,00	18,00	20,00	127,50	95.000,00	<b>750,00</b>
5	X			65,00	25,00		84,00	63.000,00	<b>750,00</b>
<b>Media dei prezzi richiesti</b>									<b>750,00</b>

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, è opportuno tener conto dello *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato per l'Italia centrale, dai principali operatori immobiliari nazionali, e da alcuni autorevoli quotidiani di economia e finanza, in una percentuale del 18% circa.

Il prezzo unitario, medio ordinario, che rappresenta l'ideale punto d'incontro tra la domanda e l'offerta è quindi inferiore a quello medio riportato nella tabella 4 di circa il 9%, ovvero è pari a circa €.685,00/mq di superficie convenzionale.

Poiché, però, la metodologia applicata prevede l'inserimento del fabbricato in stima all'interno di una scala di merito, i cui parametri di confronto, nel caso di specie, possono essere individuati soltanto nella superficie commerciale e nello stato conservativo, mancando altri elementi oggettivi di paragone, il fabbricato in esame potrebbe essere assimilato all'immobile di confronto n°3 sia per la consistenza che per lo stato conservativo e la qualità delle finiture, attribuendogli, conseguentemente, un valore medio ordinario di circa €.755,00/mq di superficie convenzionale, già depurati del differenziale [dato da: € 830,00 x (1 - 0,09) ≅ € 755,00].

Considerato il numero esiguo di campioni validi accertati, statisticamente insufficiente per definire una media attendibile, e tenuto ulteriormente conto: della continua tendenza al ribasso del mercato immobiliare negli ultimi dieci anni, ed in particolare successivamente all'acquisto del bene in stima, e della indisponibilità dei prezzi della Borsa Immobiliare dell'Umbria, che non effettua rilevazioni nel territorio in esame, si è ritenuto opportuno confrontare i valori accertati con i dati rilevati nel I° semestre 2017 per la zona "R1 - *Extraurbana rurale*" del Comune di Montecchio dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenza delle Entrate - Territorio, secondo il quale il valore delle abitazioni civili con stato conservativo "normale" oscilla tra €.700,00/mq ed €.950,00/mq di superficie lorda, ovvero di superficie convenzionale vendibile, per un valore medio di circa €.825/mq.

Può essere pertanto ragionevolmente concluso che il più probabile valore unitario, medio ordinario di mercato dell'unità immobiliare in esame sia pari ad €.790,00/mq di superficie convenzionale vendibile, ottenuto da:  $(755,00 + 825,00)/2 \cong \text{€} 790,00/\text{mq}$ .

### 12.3 Correzioni alla stima.

Al valore medio ordinario del bene dovrà essere detratto il costo della regolarizzazione catastale e per il ripristino della continuità delle trascrizioni, pari a circa € 6.000,00,

### 12.4 Valore a base d'asta del lotto.

**TABELLA 5 - Prezzo a base d'asta del lotto**

Lotto/correzione apportata	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€.]
Unità immobiliare	57,00 x	790,00 =	€ 45.100,00 -
Regolarizzazione catastale e ripristino della continuità delle trascrizioni			<b>€ 6.000,00 -</b>
Abbattimento forfetario del 15% del valore dell'unità immobiliare			<b>€ 6.700,00 =</b>
<b>Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto</b>			<b>€ 32.400,00</b>

(eurotrentaduemilaquattrocentovirgolazerocentesimi).



Si precisa che l'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i vizi di quanto posto in vendita è contenuto nell'abbattimento forfetario del 15%, previsto dal dispositivo di conferimento dell'incarico anche per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni.

#### 12.5 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "*Il Sole 24 Ore*", ed alcuni istituti operanti nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%, per giungere anche fino al 50÷60%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa €.16.000,00.

#### 13. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

La cessione dell'abitazione, poiché avviene da parte di un soggetto privato non costruttore, e che non ha eseguito interventi di ristrutturazione edilizia, è sottoposta al pagamento della tassa di registro nell'aliquota vigente al momento dell'imposizione, in funzione delle qualità soggettive dell'aggiudicatario, a seconda cioè che questi possieda o meno i requisiti per la richiesta dell'agevolazione della prima casa, e ne faccia richiesta.

#### 14. Elenco degli allegati alla perizia.

- 1) allegato 1, planimetria catastale lotto unico,
- 2) allegato 2, rilievi fotografici lotto unico,
- 3) allegato 3, visura catastale attuale dell'u.i. pignorata,
- 4) allegato 4, visura catastale storica del foglio 24 di Montecchio, p.lla 169, (N.C.T.),
- 5) allegato 5, visura catastale storica del foglio 24 di Montecchio, p.lla 169/- (C.F.),
- 6) allegato 6, planimetria catastale previgente del lotto unico,
- 7) allegato 7, mappa catastale in scala 1: 2.000,
- 8) allegato 8, ispezione ipotecaria di aggiornamento del 29/01/2018,
- 9) allegato 9, copia Licenza Edilizia n°260 del 19/06/1967 ed allegati grafici,
- 10) allegato 10, copia autorizzazione n°38 del 03/06/1977 ed allegati grafici,
- 11) allegato 11, copia C.E. in Sanatoria n°045/95 e stralcio degli allegati,
- 12) allegato 12, copia atto di provenienza del 24/11/2006,

allegati depositati separatamente:

- 13) allegato 13, attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare pignorata,
- 14) allegato 14, ricevuta di trasmissione dell'a.p.e. alla Regione dell'Umbria,
- 15) allegato 15, attestato di prestazione energetica restituito dalla Regione dell'Umbria.

Orvieto, 31 gennaio 2018.

L'ESPERTO DEL G.E.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI



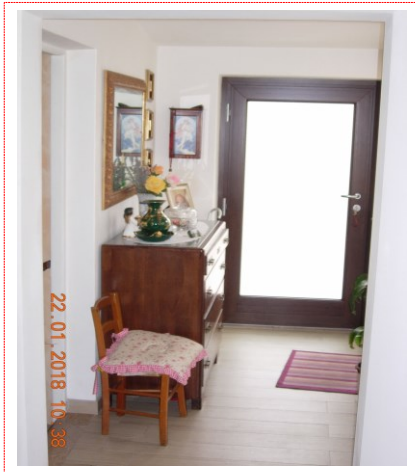
**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°128/2017**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> ILARIA PALMERI

**ALLEGATO 2  
RILIEVI FOTOGRAFICI LOTTO UNICO**







Orvieto, 31 gennaio 2018.

L'ESPERTO DEL G.E.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Esecuzione Immobiliare n°128/2017 – rilievi fotografici lotto unico  
pagina 2 di 2

