



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE 102/2021

promossa da:
– **OMISSIS** -
CONTRO:
- **OMISSIS** -

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode Avv. Daniela DOMINICI

CHIARIMENTI
(**ELABORATO PERITALE LOTTI nn. 1 – 2**)

Esperto Stimatore: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 18 Ottobre 2022

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA

Il sottoscritto Geometra Marco DELLA SALA nato a Terni il giorno 3 Agosto 1959, ivi residente in Strada di Piedimonte n°23, C.F. DLL MRC 59M03 L117Q, con studio in Terni V.le Donato Bramante n°3/A, iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n°661 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n°134, in risposta alla richiesta di chiarimenti dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni Dott. Francesco Angelini formulata nell'udienza del 21/09/2022, relaziona nel modo seguente.

A) IN MERITO ALLA MODIFICA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA INDICATI NELL'ELABORATO PERITALE CON I RISPETTIVI LOTTI: - N° 1 (APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE); - N°2 (GARAGE);

Risposta:

Quesito iniziale

a verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve sentire il Custode al fine di procedere di concerto con quest'ultimo all'immediata acquisizione dello stesso e di ogni altra certificazione volta a verificare la possibile sussistenza della comunione legale, inserendo in perizia tali informazioni.

Quesito dei chiarimenti

Preso atto pertanto dover modificare la perizia e determinare il valore in base alla quota di 3/6 di piena proprietà e di rispondere altresì ai quesiti concernenti la comoda divisibilità o meno del compendio;

In relazione alla parte di quesito riferito “ alla modifica della quota di proprietà oggetto di esecuzione forzata “, lo scrivente , come già ampiamente indicato nella relazione Ipo/Catastale allegata ai Quesiti preliminari , premette che i sig.ri – OMISSIS - , acquistarono i beni oggetto di Esecuzione Immobiliare con atto a rogito Notaio – OMISSIS - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data – OMISSIS - , per i diritti pari ad 1/3 ciascuno in regime di comunione legale dei beni .

Preso atto , dal verbale dell'udienza del 21/09/2022 , che in data 28/12/2012 e' intervenuta fra i suddescritti ed i loro coniugi Convenzione Matrimoniale , con la quale i tre debitori hanno tutti optato per il regime della separazione dei beni , il sottoscritto evidenzia che ad oggi si e' costituita , pertanto , una Comunione Ordinaria e **quindi i sig.ri – OMISSIS - risultano essere ad oggi titolari della quota di 1/6 ciascuno in Comunione Ordinaria .**

B) IN MERITO AI QUESITI INERENTI LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEL COMPLESSO;

Risposta:

- Il bene oggetto della presente procedura esecutiva di cui all'elaborato peritale dell'8 Agosto 2022 redatto dallo scrivente indicato come LOTTO N°1 NON E' DIVISIBILE;
- Il bene oggetto della presente procedura esecutiva di cui all'elaborato peritale dell'8 Agosto 2022 redatto dallo scrivente indicato come LOTTO N°2 NON E' DIVISIBILE,

C) IN MERITO AI QUESITO INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN BASE ALLA QUOTA DI 3/6;

Risposta:

Lotto 001
Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis – Palaz. B interno 4.

Quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - la quota pari a 1/6 della proprietà del – OMISSIS - e la quota pari a 1/6 della proprietà del – OMISSIS - , pari ad 3/6 dell'intero.

Valutazione dell'intero Lotto n°1

A. Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27 bis Palaz. B interno 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	<u>valore complessivo dell'intero</u>
Appartamento (P.T.)	53,00	€ 900,00	€ 47.700,00
Patio (P.T.)	2,22	€ 900,00	€ 1.998,00
Lastrico (lato nord)	2,96	€ 900,00	€ 2.664,00
Giardino (lato nord)	1,39	€ 900,00	€ 1.251,00
Portico (P.T.)	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Lastrico (lato sud)	6,84	€ 900,00	€ 6.156,00
Giardino su solaio	5,54	€ 900,00	€ 4.986,00
	75,34		€ 66.960,00
- Valore corpo:			€ 66.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- <u>Valore complessivo intero:</u>			<u>€ 66.960,00</u>
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - :			€ 11.160,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - :			€ 11.160,00

- Valore complessivo diritto e quota pari a **1/6** della proprietà del sig. – **OMISSIS** -

€ 11.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/6 ciascuno Per un totale di <u>3/6</u>
A	Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis Palazzina B int. 4	190,00	€ 66.960,00	€ 33.480,00
TOTALE			€ 66.960,00	€ 33.480,00

Adeguamenti e correzioni della stima sul valore dei 3/6 del lotto n°1:

-Riduzione del valore del **15%** della quota dei **3/6** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.022,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ 119,93

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ 300,00

Prezzo base d'asta della quota di 3/6 del lotto N°1

-Valore della quota di **3/6** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 28.458,00

- Valore della quota di **3/6** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 28.038,07

N.B. : Non essendo la porzione immobiliare in oggetto divisibile, nel caso di vendita dell'intero del Lotto n°1 i valori da prendere in considerazione saranno i seguenti:

- Valore dell'intero

€ 66.960,00

Riduzione del valore del **15% sull'intero** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **10.044,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **0,00**

Spese condominiali insolute alla data odierna: € **119,93**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **0,00**

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.: € **300,00**

Prezzo base d'asta dell'intero lotto N°1

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 56.916,00

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 56.496,07

Lotto 002
Garage in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis – Palaz. B interno 11.

Valutazione dell'Intero Lotto n°2

B. Garage in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27 bis Palaz. B interno 11.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde vendibili:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo dell'intero
Garage (P.S1.)	43,00	€ 450,00	€ 19.350,00
	43,00		€ 19.350,00
- Valore corpo:			€. 19.350,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- <u>Valore complessivo intero:</u>			€ 19.350,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - :			€ 3.225,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - :			€ 3.225,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/6 della proprietà del sig. – OMISSIS - :			€ 3.225,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/6 ciascuno <u>Per un totale di</u> <u>3/6</u>
	Garage in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis Palazzina B int. 11	43,00	€ 19.350,00	€. 9.675,00
	TOTALE		€ 19.350,00	€ 9.675,00

Adeguamenti e correzioni della stima sul valore dei 3/6 del lotto n°2

-Riduzione del valore del **15%** della quota dei **3/6** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.451,25

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ 121,44

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ 0,00

Prezzo base d'asta della quota di 3/6 del lotto N°2

- Valore della quota di 3/6 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 8.223,75

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 8.102,31

N.B. : Non essendo la porzione immobiliare in oggetto divisibile, nel caso di vendita dell'intero del Lotto n°2 i valori da prendere in considerazione saranno i seguenti:

- Valore dell'intero Lotto n°2

€ 19.350,00

Riduzione del valore del 15% sull'intero per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.902,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ 121,44

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

0,00

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ 0,00

Prezzo base d'asta dell'intero lotto N°2

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€. 16.447,50

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 16.326,06

Terni li 18 Ottobre 2022

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA