

TRIBUNALE DI SPOLETO – Sez. Civile

Relazione di CTU nell'es. immobiliare n. 73/2021 RG

(Udienza di rinvio: 29 giugno 2023)

Promossa da:

LUDO S.R.L. DI FALCHETTI LEOPOLDO

Avv. Alessandro Accardi

Contro

..

Avv. Antonio Francesconi

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr. Alberto CAPPELLINI,

con provvedimento del 22 settembre 2021, l'Ill.mo GE ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moscetti, residente in .., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929 e, iscritto agli Albi dei Consulenti Tecnici e dei Periti rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, invitandomi a confermare con modalità telematiche, entro 5 (cinque) giorni dalla suddetta nomina, l'accettazione del seguente incarico:

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

5) 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) alleggi, 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) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di



quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

- 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.”

In data 20 ottobre 2021, lo scrivente ha depositato l'istanza di “accettazione dell'incarico e giuramento del CTU”.

Con il suddetto provvedimento di nomina, l'Ill.mo GE, nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 25 maggio 2022, poi differita fino al giorno 29 giugno 2023, ha stabilito i termini per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Nel corso delle operazioni di consulenza, si è reso necessario depositare alcune istanze di CTU, volte ad ottenere l'autorizzazione alla proroga del termine di deposito della perizia. La SVI, in risposta all'ultima istanza depositata dallo scrivente in data 1° aprile 2023, ha autorizzato – in data 5 aprile 2023 – il termine per il deposito della presente relazione fissandolo al giorno 20 maggio 2023, ovvero con le stesse modalità di cui al



provvedimento di nomina¹.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con note PEC del 28 dicembre 2021, del 4 gennaio 2022 e del 22 gennaio 2022, il sottoscritto si rapportava con il creditore procedente riguardo la *corte* degli immobili pignorati, della quale si esporrà dettagliatamente nel seguito della presente consulenza **(Cfr. All.ti 1/a-b-c)**.

Con lettera del 22 gennaio 2022, trasmessa alle parti a mezzo raccomandata postale 1A/R e a mezzo posta elettronica certificata, che si produce in allegato unitamente alle notifiche di ricevuta e/o consegna **(Cfr. All. n. 1/d)**, lo scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissandolo per il giorno 28 febbraio 2022 ore 15.30, presso i luoghi.

Le operazioni peritali, precedute da alcuni accessi preliminari finalizzati a contatti ed allo studio del contesto dei luoghi, hanno avuto inizio in data 31 maggio 2022, sul posto. La visita ai luoghi veniva guidata dalla comproprietaria (non eseguita).

Con nota PEC del 22 gennaio 2022, lo scrivente, consultava il creditore procedente circa la posizione della comproprietaria **(Cfr. All.ti n. 1/e-f)**.

Si riferisce, infine, che in data 18 maggio 2023, cioè all'approssimarsi del termine di deposito della relazione, lo scrivente ha eseguito una ricognizione dei luoghi limitatamente alle parti esterne del fabbricato **(Cfr. All. n. 1/g)**.

¹ “Il GIUDICE DELL'ESECUZIONE [...] AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica **almeno 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. [...]”.



Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata, presso lo studio del notaio Giampietro Galassi in Spoleto per lo studio dell'atto di provenienza, presso l'UTC di Spoleto per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Spoleto per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, ecc. eventualmente gravanti sulle porzioni immobiliari pignorate, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico dell'esecutato.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

- 7 -



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare n. 73/2021 RG risultano complessivamente (Cfr. All.ti n. 2/a-b: pignoramento immobiliare avv. Alessandro Accardi del Foro di Spoleto e certificato notarile ipocatastale dr.ssa Ortensia Maria De Angelis Vella notaio in Spoleto):

- diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti a .., quale socio illimitatamente responsabile e legale rappresentante de .., nato a .. in Macedonia (EE) il 14/06/1980 (codice fiscale: .), suiseguenti beni posti in Comune di Spoleto (PG), via Tommaso Campanella n. 4, censitial Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) foglio 135, part. 555, sub. 3, cat. C/6, classe 2, cons. 20 mq., rend. € 7,54;
- b) foglio 135, part. 555, sub. 11, cat. C/2, classe 10, cons. 20 mq., rend. € 44,42;
- c) foglio 135, part. 555, sub. 5, cat. A/3, classe 4, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55.

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata: mappa catastale, visure storiche per immobile, elaborati planimetrici ed elenco subalterni (degli anni 2017 e 2018) e planimetrie catastali (Cfr. All. n. 3).

All'attualità ed al momento del pignoramento, trascritto in data 3 settembre 2021 (Cfr. All. n. 2/c), i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti all'attuale comproprietario esecutato, per i diritti di 1/2 della piena proprietà, per:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Giampietro Galassi di Spoleto (PG) in data 28/08/2018, repertorio n. 986, raccolta n. 734, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 29/08/2018, reg. part. n. ., reg. gen. n. 3680 (Cfr. All. n. 4).



Dall'atto che precede risulta² che le porzioni immobiliari pignorate sono comprensive dei diritti sulle parti comuni spettanti a detti beni – che pertanto verranno ricompresi nel lotto di vendita – tra cui:

- *le scale distinte al catasto fabbricati detto ai: foglio n. 135, part. 555, sub. 7, piani T-1-2;*
- *tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con le corti annessi, ecc.*³

Si precisa, inoltre, che dall'atto di provenienza suindicato risulta che:

- la part. 772, fgl. 135, destinata a corte del fabbricato, è, limitatamente alla quota di 1/16, di piena proprietà dell'esecutato, ma non è risultata oggetto di pignoramento (pertanto verrà esclusa dal lotto di vendita);
- la part. 2390, fgl. 135, adibita a stradina ed anch'essa destinata di fatto a corte del fabbricato, è risultata espressamente esclusa⁴ dalla compravendita (pertanto anch'essa non oggetto di stima).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio bifamiliare di maggior consistenza edificato su tre livelli fuori terra, di tipo isolato, posto su fronte strada, di vetusta edificazione, costituite da un appartamento, oltre un garage ed un piccolo deposito (quest'ultimi due non inclusi nel detto edificio ma posti in aderenza ad esso); il tutto ubicato nel Comune di Spoleto (PG), via Tommaso Campanella n. 4.

Riepilogando i beni pignorati sono esattamente costituiti da:

- un appartamento al piano primo;
- un garage al piano terra;
- un piccolo deposito al piano terra.

Il fabbricato in questione, che, come detto, ricomprende al suo interno l'appartamento

² Cfr. Compravendita notaio Galassi del 2018: pag. 3, lettera E).

³ Cfr. Compravendita notaio Galassi del 2018: pag. 4, art. 2.

⁴ Cfr. Compravendita notaio Galassi del 2018: pag. 3, da quint'ultima riga.



con parti comuni (scale, ecc.), sorge lungo via Tommaso Campanella, che è traversa di via dei Filosofi, in prossimità della linea ferroviaria; detta via principale (via di Filosofi) si diparte dal centro storico di Spoleto in direzione circa nord – ovest; l’edificio ha l’affaccio principale su via Campanella nel tratto in cui essa è alquanto acclive. Il palazzo in questione è posto in una tranquilla zona prevalentemente residenziale, con presenza di alcuni uffici lungo detta via, completamente urbanizzata e dotata nelle vicinanze dei principali servizi di quartiere.

La struttura portante del fabbricato, per quanto potuto accertare visivamente e considerata la mancanza di dettagliata documentazione tecnica di riferimento, è in muratura, tipica del periodo di costruzione che, come dichiarato nell’atto di provenienza, risale in epoca antecedente al 1° settembre 1967. La finitura esterna è ad intonaco di colore tendente al giallo, con zoccolatura realizzata in lastre squadrate di materiale lapideo di colore chiaro, con i marciapiedi realizzati anch’essi in lastre posizionate ad opera incerta, con manto di copertura in laterizio, canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata. Si giunge al portone d’ingresso del fabbricato dal lato strada (fronte principale lato strada sud-est), oltrepassando un’area cortilizia – priva in tal punto di cancelli e recinzioni – che, come detto al capitolo precedente, non sarà (detta corte part. 772) oggetto della presente perizia di stima. Il garage ed il piccolo deposito sono invece posti sul retro del fabbricato e raggiungibili soltanto dall’esterno dell’edificio, percorrendo la detta part. 772 nel tratto in cui essa è contigua al fianco destro dell’edificio (lato nord-est) (Cfr. All. n. 7: servizio fotografico illustrativo).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano primo, part. 555, sub. 5).

Composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, balcone e ampio terrazzo;



Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone e doppio vetro, con persiane in legno dello stesso colore, le porte interne sono anch'esse in legno di colore marrone scuro (alcune con parte in vetro), il portoncino che affaccia sul pianerottolo d'ingresso all'appartamento è pure in legno a due ante di tipo non blindato e munito di sopra-luce, i pavimenti sono di vario tipo e dimensioni tra cui: tipo gres porcellanato 40 x 40 di colore marrone (ingresso e zona giorno), piastrelle di minor dimensione di colore beige e marrone chiaro (bagni), parquet (zona notte), tipo graniglia di marmo (balcone) e piastrelline da esterno di colore rosso bordeaux (terrazzo). I due bagni sono muniti nell'insieme di: lavandini, tazze, bidet, vasca e attacco lavatrice. Le pareti sono tinteggiate, il soggiorno è provvisto di camino. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali autonomi e funzionanti; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale posto nel vano sottoscala condominiale (piano terra); l'impianto a gas è alimentato con metano da caldaia autonoma installata sul terrazzo, con radiatori in ferro; il contatore del gas è posizionato all'esterno del fabbricato. L'impianto idrico ha derivazione dall'acquedotto comunale; il relativo allaccio alla rete è esterno con contatore dell'acqua posto a lato dell'edificio. L'appartamento è dotato di un balcone ed un ampio terrazzo. L'altezza media dei vani del piano primo è circa m. 2,96 (**foto da n. 4 a n. 13**).

Garage (piano terra, part. 555, sub. 3).

Si tratta di locale pertinenziale al detto appartamento, al piano terra, confinante con i subalterni 11 e 9, e con accesso dalla part. 772 (non pignorata). Il garage è dotato di una serranda. Internamente le pareti sono intonacate e il pavimento è in piastrelle. Risulta la presenza di un'apertura inferriata di collegamento al fabbricato (foto nn. 21 e 22). È provvisto di impianto elettrico con minimi punti luce/presa. L'altezza interna del locale è circa 3,40 m. (**foto nn. 15, 20, 21 e 22**).



Deposito (piano terra, part. 555, sub. 11).

Si tratta di piccolo deposito (o magazzino) anch'esso pertinenziale al detto appartamento, al piano terra, confinante con il subalterno 3, con la part. 554 (altra proprietà), e con accesso dalla part. 772 (non pignorata). Il locale è munito di una porta in ferro. Internamente è al grezzo. È presente all'interno un forno in muratura (foto n. 25). L'altezza interna del locale è circa 3,20 m. misurata sottotrave (**foto nn. 15, 23, 24 e 25**).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano in *discreto* stato conservativo solo per quanto riguarda l'interno dell'appartamento, con finiture interne di *modesta* qualità e vetusta epoca di realizzazione; le finiture delle parti condominiali interne (atrio ingresso piano terra e scale interne) appaiono in *sufficiente* stato conservativo e di *modesta* qualità (vetusta epoca) (**foto nn. 3 e 4**). Per quanto attiene alle parti esterne del fabbricato (pareti intonacate, marciapiedi, pluviali, parti visibili del tetto, ecc.) si segnala uno *scadente* stato manutentivo generale a causa della visibile mancanza di recenti interventi di manutenzione (**foto da n. 15 a n. 20**); anche gli infissi esterni dell'appartamento (finestre e persiane di legno) necessitano di urgente manutenzione (**foto n. 7**). Si segnala, infine, la parziale rottura della pavimentazione del terrazzo (**foto n. 9**) e la presenza di alcune lesioni sulle facciate del fabbricato (**foto n. 18**).

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi effettuati non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:



Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento (piano primo)

Elettrico	<i>Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: autonomo, con caldaia esterna (posizionata nel terrazzo), elementi radianti: radiatori in ferro; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Tipologia: sottotraccia; condizioni: non funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Citofonico	<i>Tipologia: tradizionale (no video); condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Tv	<i>Tipologia: antenna tradizionale; derivazione: condominiale (così riferito dall'esecutata); condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Altri impianti	<i>Nessuno.</i>

Garage (piano terra)

Elettrico	<i>Tipologia: sottotraccia, con unico punto luce; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Altri impianti	<i>Assenti.</i>

Deposito (piano terra)



Elettrico *Tipologia: sottotraccia, con unico punto luce; condizioni: funzionante;*
conformità dell'impianto: da verificare.

Altri impianti *Assenti.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari (appartamento, garage e deposito) si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico, di tipo tradizionale (appartamento e garage) idonei per uso abitativo (escluse opere murarie connesse): € 8.000,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari circa ad € **8.000,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile, essendosi di ciò comunque tenuto conto nella valutazione finale dei beni.

Difformità.

Si segnalano, rispetto a quanto indicato nei documenti catastali (planimetrie), le



seguenti:

- esistono difformità di tipo urbanistico a carico di alcune porzioni edificate, consistenti in una parte dell'appartamento (lato nord-est) realizzata in aggetto al fabbricato (livelli cielo-primo del fabbricato) individuabile dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali⁵ con le planimetrie di cui alle varie autorizzazioni edilizie⁶ (**foto n. 14**))

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) il 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Per quanto fin qui esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento, garage e piccolo deposito), come qui di seguito riportato:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
---------------------	-------------------	---------------	------------------	-----------------	-------------------

⁵ Cfr. All. n. 3/g-i-k-l: sub. 5, piano primo (documentazione catastale);

⁶ Cfr. All. n. 5/b: pag. 6: pianta piano primo (documentazione edilizia); Cfr. All. n. 5/c: pag. 4: pianta piano primo; (documentazione edilizia)



Appartamento

Soggiorno	32,98	1	32,98	s-o, s-e	discrete
Cucina	5,60	1	5,60	sud-ovest	discrete
Disimpegno	8,05	1	8,05	int.	discrete
Bagno	4,25	1	4,25	nord-ovest	discrete
Bagno	5,95	1	5,95	nord-ovest	discrete
Camera	16,56	1	16,56	nord-est	discrete
Camera	15,78	1	15,78	nord-est	discrete
Camera	16,56	1	16,56	n-e, s-e	discrete
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>105,73</i>		
Balcone	10,10	0,25	2,52	nord	mediocri
Terrazzo	91,70	0,25	22,92	ovest	mediocri
<i>Sommano superfici</i>			<i>131,17</i>		
Muri divisori int.	4,06	1	4,06	-	-
Muri divisori perim.	13,62	1	13,62	-	-
Muri perim. conf.	3,37	0,5	1,68	-	-
Totale			150,53		

Garage

Locale	17,80	1	17,80	nord-est	semi-grezzo
Muri perim. div./conf.	-	-	2,60		
Totale			20,40		

Deposito

Locale	16,85	1	16,85	nord-est	grezzo
Muri perim. div./conf.	-	-	2,52		
Totale			19,37		



Ai fini della stima, si precisa che le misure sopra riportate, distintamente dettagliate per ciascun locale, spazio esterno, tipologia di muri, ecc., sono da ritenersi approssimative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze e/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, presenza di arredi all'interno degli immobili, comparazione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che, in ogni caso, dette potenziali discordanze dalle misure reali, possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

3) INDAGINI URBANISTICHE

Le indagini svolte presso l'UTC di Spoleto (**Cfr. All. n. 5/a**) hanno consentito di rintracciare la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4904/1998 per “gli abusi consistenti nella realizzazione di un fabbricato ad uso garage, ripostiglio, servizio igienico e legnaia al pianoterra e terrazzo al piano primo” (**Cfr. All. n. 5/b**).
- Autorizzazione n. 49 prot. n. 25322/1992 per “intervento di consolidamento e riparazione danni sisma” (**Cfr. All. n. 5/c**).

4) VINCOLI E GRAVAMI

All'atto delle visite presso i luoghi è stato riscontrato che i beni di che trattasi risultano occupati a titolo abitativo stabile dalla sig.ra . n.q. di comproprietaria (non eseguita) delle porzioni immobiliari pignorate.

Si produce la “certificazione” rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di attestante che “NON sono stati riscontrati atti di locazione o di comodato registrati dai proprietari dell'immobile” (**Cfr. All.ti nn. 6/a-b**);

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

Dalle informazioni acquisite presso l'immobile in questione, risulta non costituito alcun Condominio e che l'occupante (comproprietaria non eseguita) dell'appartamento



pignorato ed i proprietari dell'altro appartamento dello stabile si occuperebbero “in economia” della gestione delle esigue spese di luce (scale) e pulizia delle parti comuni.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe a via Tommaso Campanella in Spoleto (PG), nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle



caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- ubicazione in zona caratterizzata da una buona vivibilità con discreta vicinanza ai principali servizi di quartiere.
- l'appartamento, di consistenza media, dispone di zone accessorie (garage e deposito) e spazi esterni (ampio terrazzo e balcone) che ne rendono più agevole e comodo l'utilizzo.

Tra le detrazioni:

- l'appartamento, e più in generale l'intero fabbricato, presentano finiture e impianti che necessitano di interventi di manutenzione;
- sussiste la rilevante problematica della part. 772 che costituisce la corte del fabbricato e che non è stata pignorata, di conseguenza non oggetto di vendita;
- sussistono le difformità urbanistiche in precedenza segnalate;
- vanno in vendita solo i diritti di 1/2 della piena proprietà;

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente,



relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	150,53	700,00	105.371,00
Garage	20,40	350,00	7.140,00
Deposito	19,37	250,00	4.842,50
		Totale	117.353,50

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/2 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad € 58.000,00 (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate (appartamento con due locali accessori); esse, infatti, vanno a costituire un'unità funzionale comprendente porzioni complementari. Anche se si potrebbe teoricamente comporre un secondo lotto con uno (o entrambi) i locali accessori, si ritiene che tale modalità non sia remunerativa, poiché si tratta di locali di piccole dimensioni, e nel caso di un eventuale lotto composto dal solo appartamento (cioè con nessuno o soltanto uno degli accessori), si avrebbe soltanto un sensibile incremento delle spese di procedura se rapportate all'esiguo valore posto in vendita; potrebbe invece costituire un motivo di appetibilità l'eventuale opzione da parte di un futuro acquirente di voler monetizzare uno dei due locali di pertinenza.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede, pertanto, alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria.



LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, spettanti a ., quale socio illimitatamente responsabile e legale rappresentante de ., nato a . in . (EE) il 14/06/1980 (codice fiscale: .), su porzioni immobiliari (appartamento, garage e piccolo deposito) facenti parte di un fabbricato bifamiliare di tipo isolato, di maggior consistenza (quest'ultimi due non inclusi nel detto edificio ma posti in aderenza ad esso), di vetusta edificazione; il tutto ubicato nel Comune di Spoleto (PG), via Tommaso Campanella n. 4, censite al Catastodi detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- a) foglio 135, part. 555, sub. 3, cat. C/6, classe 2, cons. 20 mq., rend. € 7,54;
- b) foglio 135, part. 555, sub. 11, cat. C/2, classe 10, cons. 20 mq., rend. € 44,42;
- c) foglio 135, part. 555, sub. 5, cat. A/3, classe 4, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55;

rappresentate da un appartamento, al piano primo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, balcone e ampio terrazzo; con un garage ed un piccolo deposito pertinenziali al detto appartamento; il tutto comprensivo dei diritti ad essi associati su parti comuni come da atto di provenienza, il tutto in *discreto* stato conservativo per quanto riguarda l'appartamento e con necessità di interventi di manutenzione e/o ammodernamento per quanto riguarda gli infissi esterni dell'appartamento ed alcune parti esterne del fabbricato; con difformità di tipo urbanistico a carico di alcune porzioni edificate; si rileva che la corte del fabbricato (part. 772) non è ricompresa nel presente lotto di vendita in quanto non pignorata; appartamento a confine con: vano scale, altro condomino, parti comuni, s.a.; garage a confine con: mappale 555 sub. 9, mappale 555 sub. 11, mappale 772, s.a.; deposito a confine con: mappale 555 sub. 3, mappale 554, mappale 772, s.a.



Valore: € **58.000,00** (arrotondato).

**8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. che si produce in allegato (**Cfr. All. 2/b**).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 23 maggio 2023, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutata, a carico degli immobili in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate:

Nei confronti di .(codice fiscale: .) (**Cfr. All.tinn. 8/a-b-c-d**):

1) ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2018 – Reg. part. 398 Reg. gen. 3681:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 240.000,00 (di cui € 120.000,00 per capitale), per la durata di anni 30 (trenta), in favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. (codice fiscale: 00799960158) con sede in Torino;

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 3/09/2021 – Reg. part. 3139 Reg. gen. 3861:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Civile di Spoleto, in favore di .

S.r.l. (codice fiscale: .) con sede in Spoleto (PG), a carico dell'esecutato.



La presente relazione che si compone di n. 23 (ventitré) pagine dattiloscritte con n. 9 (nove) allegati:

- **All. 1:** corrispondenza CTU/parti;
- **All. 2/a:** atto di pignoramento avv. Alessandro Accardi;
- **All. 2/b:** certificato notarile notaio dr.ssa Ortensia Maria De Angelis Vella;
- **All. 3:** documentazione catastale;
- **All. 4:** atto di compravendita dr. Giampietro Galassi di Spoleto;
- **All. 5/a-b-c:** documentazione urbanistica e corrispondenza CTU/Enti;
- **All. 6/a-b:** certificazione Ag. delle Entrate e corrispondenza CTU/Ag. delle Entrate;
- **All. 7:** documentazione fotografica;
- **All. 8:** ispezioni ipotecarie;
- **All. 9:** attestazione di avvenuta spedizione della perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica, e sarà depositata anche in copia cartacea presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, lì 23 maggio 2023

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

