

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. Giacomo REALI

Procedimento esecutivo

R.G.E n.38 Anno 2022

Esecuzione promossa da:

GROGU SPV S.r.l.

Contro

Nomina C.T.U. : 20/07/2022

Deposito perizia: 22/04/2023

Udienza fissata: 22/06/2023



A) Premesse

1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr SALCERINI SIMONE, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 20/09/2022 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 27/10/2022 al Sig. _____ e SIG.RA _____ e con pec del 27/10/2022 al legale del PROCEDENTE, la data per il sopralluogo fissata per il 10/11/2022 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 07/10/2022 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 20/10/2022 richiesta via email della copia dell'atto di acquisto al notaio Siciliano, ricevuto in data 18/11/2022 previo pagamento per diritti di copia;
- In data 27/10/2022 richiesta via pec dell'estratto per riassunto di matrimonio, ricevuto in data 28/10/2022;
- In data 01/12/2022 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica;

Successivamente:

- In data 10/11/2023, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Marsciano (PG) 06072 – VOCABOLO CERQUETA SNC. Al sopralluogo non era presente nessuno;
- In data 12/11/2022, è stato comunicato al Giudice l'esito del sopralluogo, con contestuale richiesta di un eventuale tentativo di sopralluogo oppure di nomina dell'IVG;



- In data 22/11/2022 il G.E. Dott. Roberto Laudenzi, ha nominato il Custode e concesso una proroga di 90gg al CTU dalla data del decreto stesso;
- In data 28/11/2022 l'IVG Custode ha comunicato via pec la data del sopralluogo, fissata al 20/12/2022;
- In data 20/12/2022 è stato effettuato il secondo sopralluogo, in questo caso in presenza dell'IVG Custode nominato dal G.E.;
- In data 13/01/2023 è pervenuta dal Comune di Marsciano tramite pec la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti;
- In data 10/02/2023, dopo aver realizzato che il G.E. Dotto Roberto Laudenzi aveva concesso con decreto del 22/11/2022 una proroga di 90gg a decorrere dal giorno della comunicazione e che in questo modo la scadenza sarebbe stata addirittura anticipata rispetto a quella fissata in sede di giuramento, è stata richiesta un'ulteriore proroga adeguata all'espletamento dell'incarico;
- In data 03/03/2023 il G.E. Dott. Alberto Cappellini ha concesso un'ulteriore proroga con scadenza al 15/05/2023;
- In data 19/04/2023 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Spoleto lì, 22/04/2023

Il CTU
Geom. Giacomo REALI



B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 08/10/2022
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Deruta.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	8167		14/09/2007	Scrittura privata a rogito Siciliano Patrizia Sara in data 12/09/2007 rep. 10899/4214 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. contro	Per € 135.000,00, di cui € 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Ipoteca giudiziale	2818		14/07/2017	Tribunale di Spoleto in data 21/07/2015 rep. 159/2017 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro	Per € 130.000,00, di cui € 149.977,13 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
3	Ipoteca della riscossione	3739		30/10/2019	Agenzia delle Entrate riscossione di Roma in data 29/10/2019 rep. 3025/8019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro	Per € 161.711,12, di cui € 80.855,56 per capitale,
4	Pignoramento Immobiliare	8891		29/04/2022	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 24/02/2022 n.214 a favore di GROGU SPV 2018 SRL contro	Per € 161.711,12, di cui € 80.855,56 per capitale,



Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 19/04/2023 non sono risultate altre formalità.

- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:
- Trattasi di condominio non costituito. L'esecutato, in fase di sopralluogo, dichiara di non avere pendenze relativamente alle spese condominiali.
- 5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:
- non riscontrato
- 6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue
- non riscontrato

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale composto da più unità immobiliari, censito al C.U. del Comune di Marsciano al f. 82 p.lla 523 sub 4. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Marsciano Vocabolo Cerqueto snc.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. L'immobile è stato totalmente ristrutturato nei primi anni novanta, previa acquisizione della C.E. n.2590/91 del 27/12/1991 e successiva Agibilità n.66/47-93. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gpl, oltre una stufa a biomassa, mentre gli infissi sono in legno e vetrocamera, le persiane invece in alluminio, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.



Dati Ubicativi:

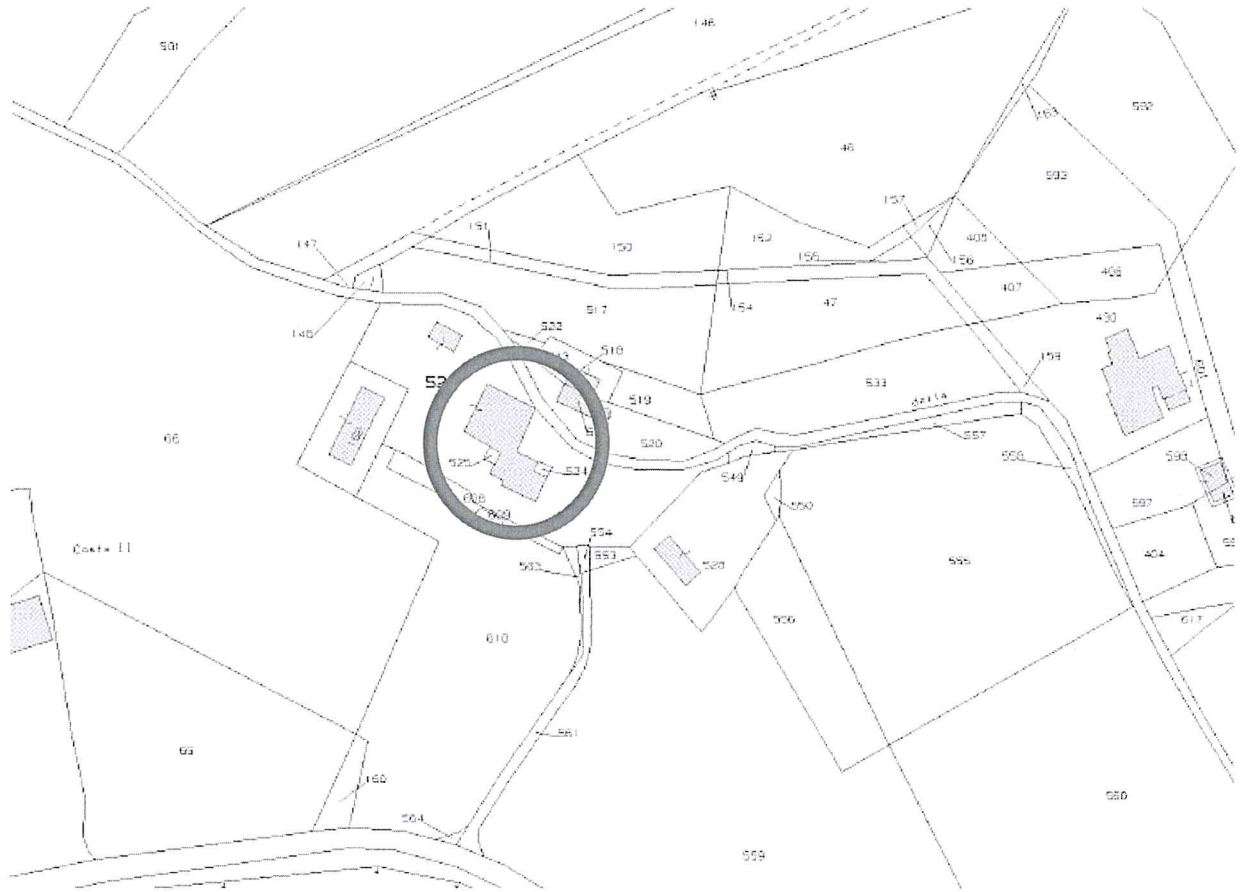
Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
MARSCIANO	PG	LOC. CERQUETO	SNC	CIVILE ABITAZIONE

Confinante con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio e con corte esclusiva.



STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

(allegare planimetria del catasto)



Vista Satellitare



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
82	523	4	A/2	3	4,5 vani	€ 302,13

Totali valori catastali

- Rendita € 302,13

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 9) Non si rende necessaria alcuna variazione o frazionamento catastale
- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Marsciano individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente

Foglio	Particella	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona
82	523	PRG operativo	Zona Agricola



11) Conformità urbanistica

L'unità immobiliare risulta essere conforme all'ultimo titolo abilitativo rilascio e successiva agibilità, come da documentazione pervenuta dal Comune di Marsciano a seguito della formale richiesta di accesso agli atti.

12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta eseguita con Atto di c/v n.10898 del 12/09/2007 notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano, con il quale i sigg. [redacted] hanno acquistato la piena proprietà dalla Sig.ra [redacted] dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.

Utilizzo attuale: appartamento al momento del sopralluogo era utilizzato dal Sig. [redacted]

13) Situazione anagrafica ditta eseguita

Certificazioni: Acquisito estratto per riassunto del registro di atti di matrimonio in data 28/10/2022, dal quale risulta che il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] il giorno [redacted] hanno contratto matrimonio. Con atto in data 29/03/2010 a rogito del notaio Patrizia Sara Siciliano i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 18/05/2016 n. R.G. 975/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (allegato in copia)

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- L'immobile è occupato dal coniuge separato e comproprietario



15) Caratteristiche impianti

Per quanto concerne gli impianti si precisa che:

- Impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia autonoma a gpl;
- Impianto elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario risulta essere quello dell'ultima ristrutturazione;
- Non sono presenti impianti speciali.

16) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particell a	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	82	523	4	Vocabolo Cerqueta snc	Abitazione di tipo civile

Caratteristiche del lotto:

Il bene immobile eseguito è costituito da appartamento di civile abitazione, censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 82 p.la 523 sub 4. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Marsciano Vocabolo Cerqueta snc.

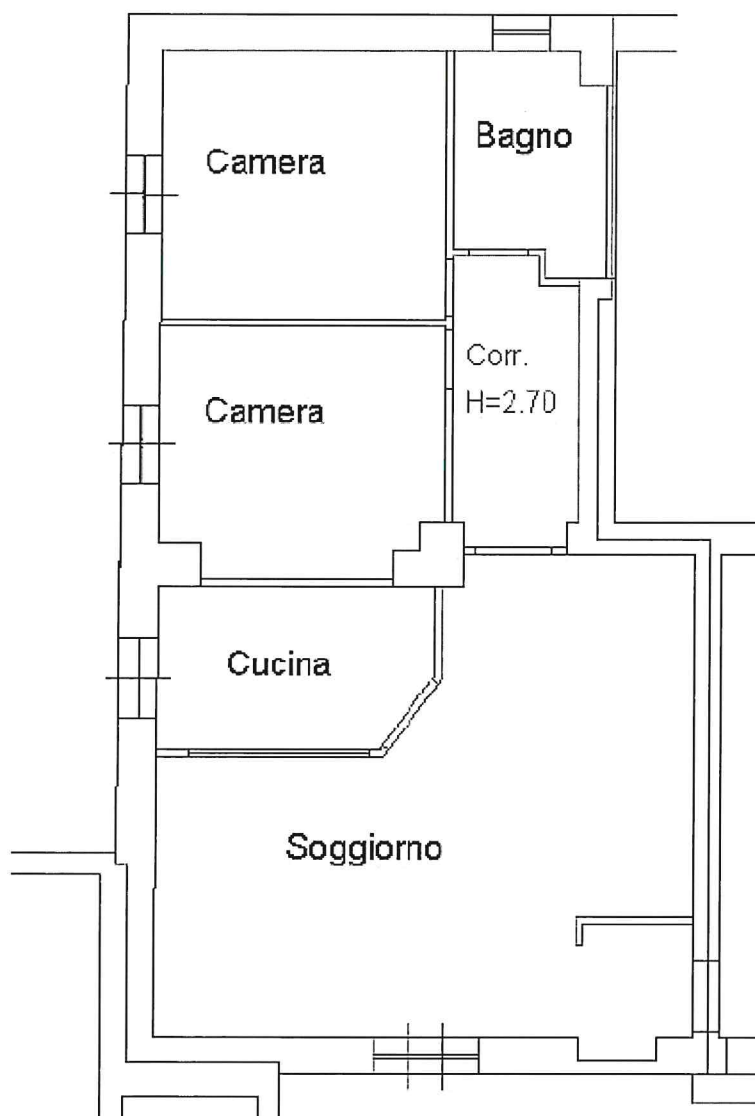
Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. L'immobile è stato totalmente ristrutturato nei primi anni novanta, previa acquisizione della C.E. n.2590/91 del 27/12/1991 e successiva Agibilità n.66/47-93. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gpl, oltre una stufa a biomassa, mentre gli sono in legno e vetrocamera, le persiane invece



in alluminio, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

Planimetrie:



PIANO TERRA



Calcolo Superfici utili:

- Piano Terra
 - Camera mq 15,15
 - Bagno mq 5,90
 - Disimpegno mq 6,37
 - Camera mq 11,66
 - Cucina mq 9,50
 - Soggiorno mq 41,30

17) Valutazione lotto

Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	82	523	4	Vocabolo Cerqueto snc	Appartamento di tipo civile

Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologi a ambienti	Categorie catastali				C/1	C/6		
	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11		A/7-A/8	B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7				
A	1,00		1.00		1.00			
I					1.00	1.00		
L					0.50	0.50		
B	0.50*		0.50*		0.50*	0.50*	0.50*	
C	0.25*		0.25*		0.25*	0.25	0.25*	
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10*per l'eccedenza	0.30*fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza



E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15* fino a mq.30	0.05* l'eccedenza
F	0,10* fino alla sup.definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedente il quintuplo della superf, lettera A			0.20	0,10* fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0.02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.



STIMA FABBRICATO

Tipologia:	Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro	
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro	
Struttura:	Muratura	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro	
Ubicazione:	Città: Marsciano		Loc./Fraz. Vocabolo Cerqueta			Vocabolo Cerqueta	
	Civ.	snc	Scala	/	Piano	T	Interno /
Tipo di stima:	Sintetica	Comparativa	Analitica	Costo costruzione			

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Casa di abitazione che si sviluppa su un piano fuori terra, oltre l'ingresso ai piani soprastanti si trovano i vani accessori quali due legnaie ed una cantina, mentre al piano primo troviamo la composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere e un bagno.

Individuazione catastale: Comune di Marsciano Foglio 82 p.la 523

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA				SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata	Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
1-Soggiorno	41,30	1,00	41,30				0,00
2-Cucina	9,50	1,00	9,50				0,00
3-Bagno	5,90	1,00	5,90				0,00
4-Camera	15,15	1,00	15,15				
5-Camera	11,66	1,00	11,66				
6-Disimpegno	6,37	1,00	6,37				
Pareti non portanti	3,259	100%	3,26				
Pareti portanti		50%	0,00				
Sommano		A	93,14			B	0,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
93,14	1,1	1,2		1,1	0,8			108,19

VALORE MEDIO COMPARATIVO

Tipologia	A) Banca dati ufficio delle Entrate			B) Quotazioni Comune di Marsciano Borsino Camera Commercio			Altro		
	Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min	Max
	Buono	620	840	Buono	870	945	Buono	900	1100

VALORE MEDIO A+B/2 **879,00 €**

VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
108,19	879	95 099,01 €



Valore di stima € 96'664,98

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE					€ 95'099,01
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolite, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	15%	€ 14'264,85	- € 14'264,85	
VALORE FINALE					€ 80'834,16

arrotondato per eccesso a € 81'000,00 (diconsi euro ottantunomila/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 81'000,00

18) Immobile pignorato per intero

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

- Proprietà per 1/2 separato
- Proprietà per 1/2 separata

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

Spoletto lì, 22/04/2023

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali



-ALLEGATI

- 1) Fascicolo del lotto/i
- 2) Schede fotografiche;
- 3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Visure RR.II. aggiornate;
- 7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- 8) Copia atto di compravendita;
- 9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.



1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E: 38/2022

Esecuzione promossa da:

GROGU SPV S.r.l.

Contro

Proprietà

- Sig. Proprietà per 1/2 separato
- Sig.ra Proprietà per 1/2 separata

Descrizione dei beni

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale composto da più unità immobiliari, censito al C.U. del Comune di Marsciano al f. 82 p.la 523 sub 4. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Marsciano Vocabolo Cerqueto snc.

Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. L'immobile è stato totalmente ristrutturato nei primi anni novanta, previa acquisizione della C.E. n.2590/91 del 27/12/1991 e successiva Agibilità n.66/47-93. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gpl, oltre una stufa a biomassa, mentre gli infissi sono in legno e vetrocamera, le persiane invece in alluminio, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
82	523	4	A/2	3	4,5 vani	€ 302,13

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	8167		14/09/2007	Scrittura privata a rogito Siciliano Patrizia Sara in data 12/09/2007 rep. 10899/4214 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. contro	Per € 135.000,00, di cui € 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Ipoteca giudiziale	2818		14/07/2017	Tribunale di Spoleto in data 21/07/2015 rep. 159/2017 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro	Per € 130.000,00, di cui € 149.977,13 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
3	Ipoteca della riscossione	3739		30/10/2019	Agenzia delle Entrate riscossione di Roma in data 29/10/2019 rep. 3025/8019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro	Per € 161.711,12, di cui € 80.855,56 per capitale,
4	Pignoramento Immobiliare	8891		29/04/2022	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 24/02/2022 n.214 a favore di GROGU SPV 2018 SRL contro	Per € 161.711,12, di cui € 80.855,56 per capitale,



Valutazione lotto

Valore di stima:

- Superficie commerciale-ragguagliata mq 108,19 x €/mq 879,00= € 95'099,01

Detrazione e abbattimenti:

- Valore stima – 15% - pendenze condominiali= 95'099,01–14'264,85 = € 80'834,16 arrotondato per eccesso € 81'000,00

Valore del Lotto € 81'000,00 (diconsì euro ottantunomila/00)

Spoletto lì, 22/04/2023

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

