

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROC. DI AMCO IN SOSTITUZIONE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA FIRE S.P.A contro

Ruolo Generale: n. 71/2022

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batorfi arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20, 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com

Emesso Da: DEPTI BIBIS CREDIT MANAGEMENT S.p.A. N° 71/2022 R. G. Esec. Immobiliare. P. n. 71/2022 R. G. Esec. Immobiliare. P. n. 71/2022 R. G. Esec. Immobiliare.



- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione 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; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) 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;
- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del



B. Operazioni peritali

30 gennaio 2023 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quanto assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini

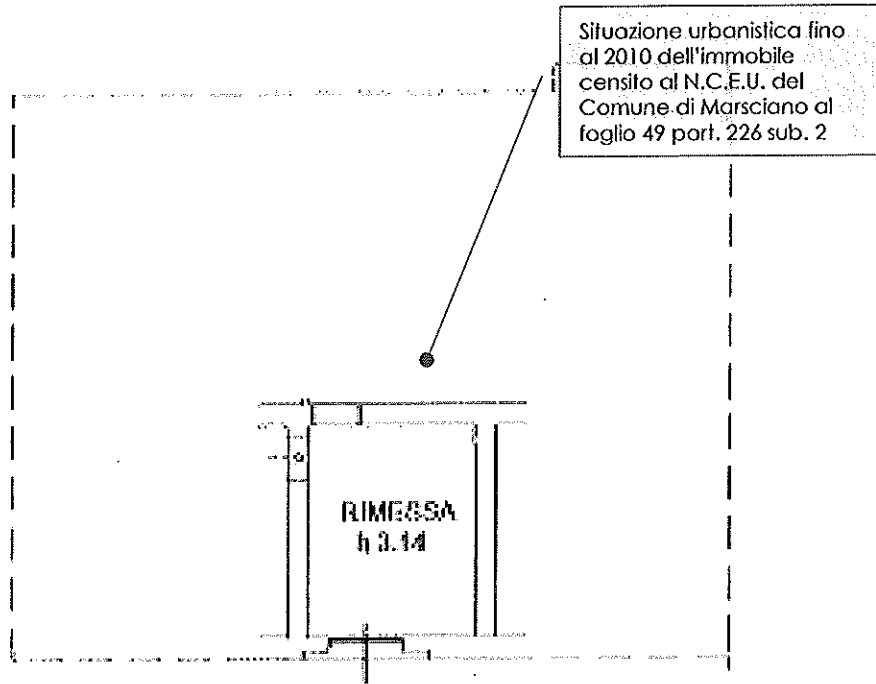
26 luglio 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU ha preso visione e copia degli elaborati urbanistici, da parte degli uffici preposti del Comune di Marsciano, relativamente agli ultimi precedenti autorizzati in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

26 luglio 2023 – SOPRALLUOGO

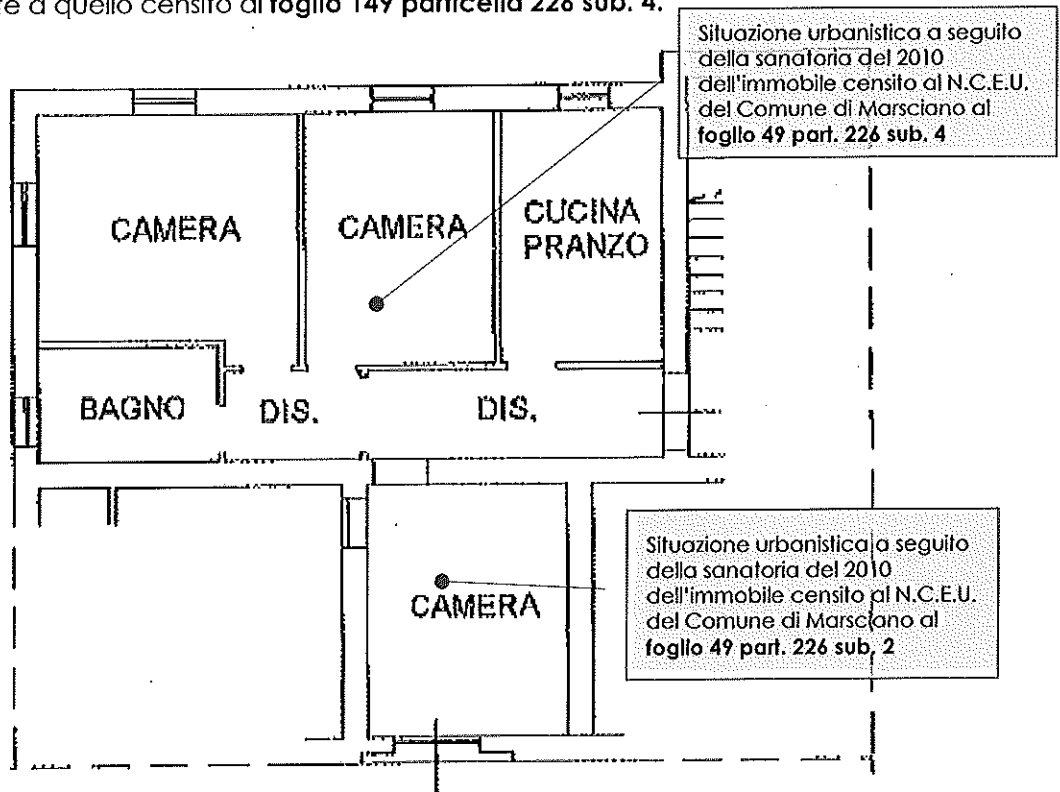
Il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento in via Piero Gobetti n. 3 nel Comune di Marsciano, facendo rilievi metrici e fotografici e acquisendo, dove possibile, quanto necessario per poter redigere un'accurata perizia, come richiesto dalla S.V.I..





stralcio planimetria catastale foglio 149 particella 226 sub. 2 cat. C/6 - piano terra

Dopo il 2010, e più precisamente a seguito di una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria n. 9736/2010 prot. n. 41983 del 07/12/2010 rilasciata dal Comune di Marsciano, è stata sanata una irregolarità che vedeva l'unità immobiliare censita al **foglio 149 particella 226 sub. 2**, non più essere una superficie non residenziale (garage/autorimessa - cat. C/6), ma bensì una camera quindi vano residenziale collegato all'appartamento adiacente e più precisamente a quello censito al **foglio 149 particella 226 sub. 4**.



situazione attuale



Da quanto riportato risulta facile riscontrare come la situazione urbanistica dell'immobile censito al foglio 49 part. 226 sub. 4 sia rimasta **invariata**; quella dell'immobile censito al foglio 49 part. 226 sub 2 abbia **modificato la sua destinazione d'uso**.

La situazione urbanistica modificata non ha trovato seguito presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Solo ad oggi a seguito di pratica edilizia S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) è stato fatto un aggiornamento catastale aggiornando visure e planimetria con la fusione delle due particelle in un'unica realtà catastale.

Quindi le unità immobiliari identificate come foglio 149 particella 226 sub. 2 e 4 sono state soppresse formando la **particella 226 sub 10 al foglio 149**.

Data: 21/06/2023 - n T289000 - Richiedete: BKIFRC74D1HD653B

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. PG0053008 del 23/05/2023 Comune di Marsciano Via Piero Gobetti olv. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 149 Particella: 226 Subalterno: 10	Compilata da: Ciani Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 3488

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200
--

PIANO TERRA
H 3.14

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2023 - Comune di MARSCIANO(PE73) - < Foglio 149 - Particella 226 - Subalterno 10 >
 VIA PIERO GOBETTI n. 3 Piano T

Tema planimetria in atti
 Data: 21/06/2023 - n T289000 - Richiedete: BKIFRC74D1HD653B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

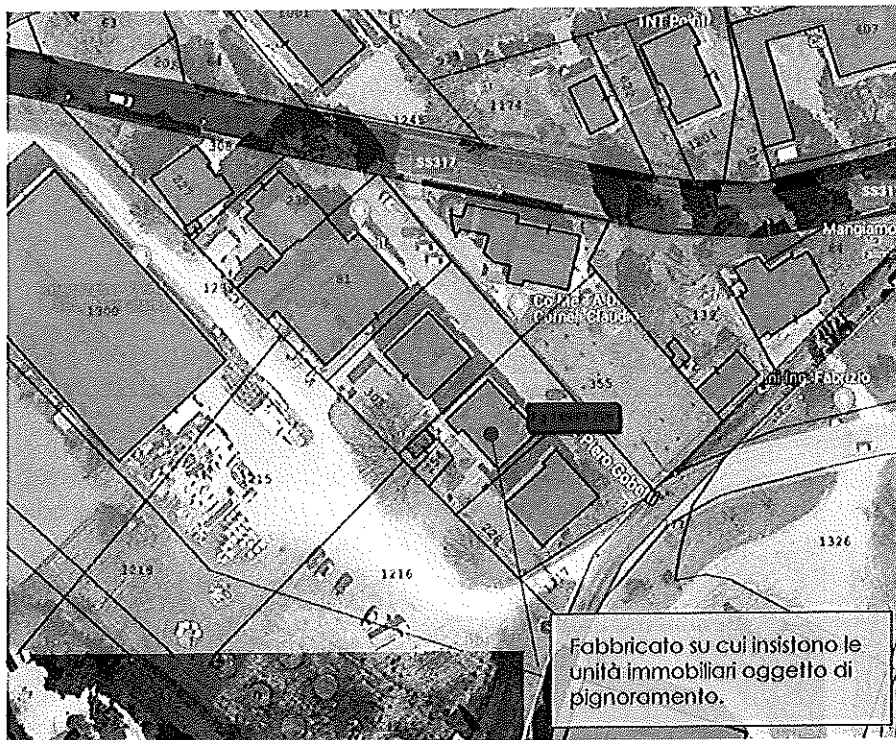
Firmato Da: BERTI DIDAS FEDERICA Emanuela - ADI IDADEC S D A - NIP CA 3 - Codice: 20075740242004000074545500040040

Alla data del deposito dell'atto di pignoramento la situazione era la seguente:

- la situazione urbanistica era conforme allo stato attuale a seguito di pratica edilizia in sanatoria come da D.I.A n. 9736/2010 prot. n. 41983 del 07/12/2010;
- la situazione catastale era non conforme presentando ancora due unità immobiliari distinte di cui quella identificata al foglio 149 particella 226 sub. 2 accatastata come garage/autorimesse cat. C/6.



vista aerea



vista aerea con sovrapposizione del tipo mappale



Stante quanto sopra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto che identificheremo come **LOTTO 1** e identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 149 particella 226 sub. 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.



- o **Pignoramento Immobiliare n. 13886 del 30/06/2022** a favore di AMCO-ASSET management company s.p.a. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL PER AMCO SPA via Pigna n. 104 80128 Napoli) e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Spoleto, in data 09/06/2022 rep. 653.

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

- 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.);**

L'immobile identificato in questa perizia come segue:

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub. 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.

E' un'unità immobiliare all'interno di un fabbricato plurifamiliare che però non è costituito come condominio non essendoci l'obbligatorietà visto che non si superano gli otto condomini.

Da quanto verificato, anche in sede di sopralluogo, non ci sono né oneri di natura condominiale; né spese condominiali insolute da parte della debitrice [REDACTED].

- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

- 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;**

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

- o **Ipoteca volontaria n. 4562 del 25/05/2007** a favore di BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze, (domicilio ipotecario eletto: Marsciano via XXIV Maggio n. 2);

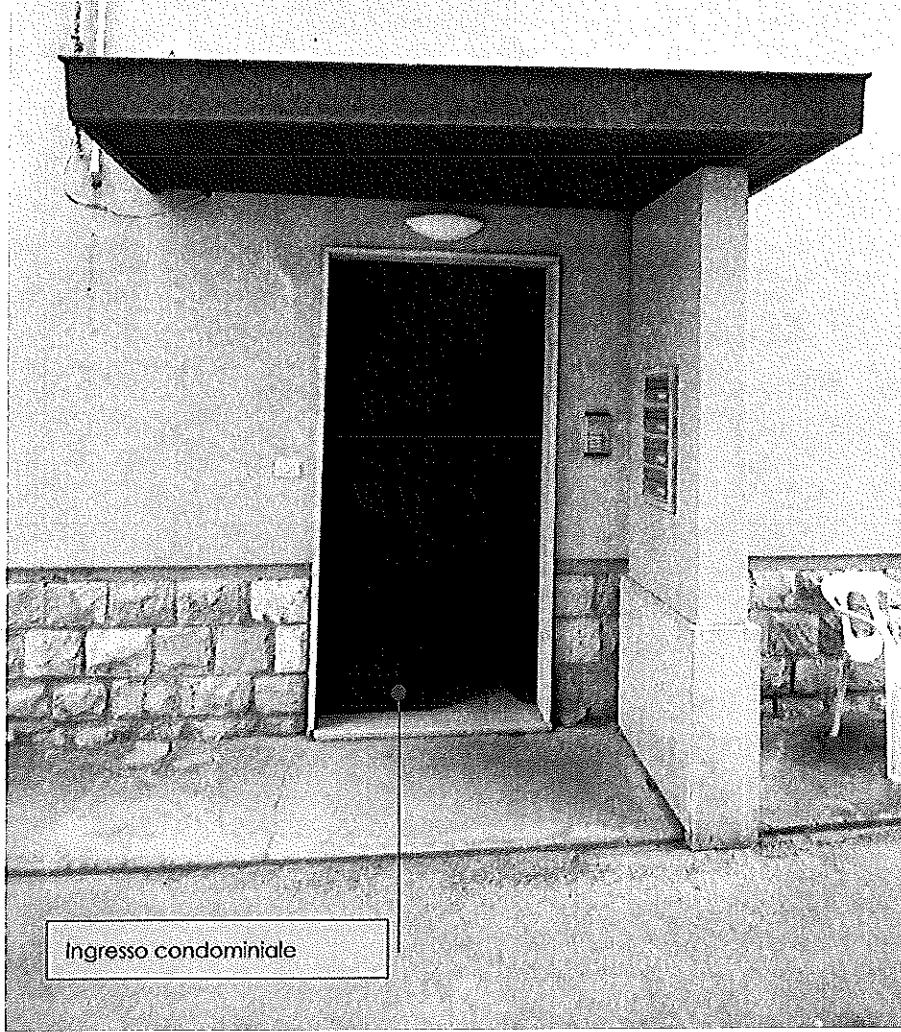




Fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile sia dal vano scala condominiale, sia mediante un'entrata indipendente che si affaccia sullo spazio comune lungo via Piero Gobetti.





Ingresso condominiale

Ingresso condominiale



Ingresso indipendente

Accesso esclusivo



L'immobile pignorato si sviluppa interamente al piano terra, ed è costituito da: un ingresso, una cucina pranzo; un bagno e due camere da letto.

Internamente l'immobile risulta intonacato e fintecciato. Esternamente l'edificio è intonacato e fintecciato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e con un mediocre grado di finitura.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a metano e terminali costituiti da termosifoni in ghisa.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 e quella più recente del 2023 con epicentro Umbertide, non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata (allegato 10).

L'altezza interna dei locali è di circa 3,10 ml. L'esposizione prevalente è a su-ovest dove si affacciano due delle tre camere e la zona giorno.

La superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

✓ residenziale mq 81,7 con un'incidenza del 100%;

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accessibile da pubblica via e ha due ingressi: uno condominiale e uno indipendente. Non è una unità immobiliare interclusa.



- 9) *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;*

L'immobile risulta ben individuato. Nell'atto di pignoramento viene riportato correttamente indirizzo e numero civico.

Mentre per quanto riguarda la descrizione catastale, la consistenza descritta nell'atto di pignoramento è completamente diversa rispetto allo stato attuale a causa di un mancato aggiornamento catastale, preceduto dal rilascio di una licenza in sanatoria autorizzata dal Comune di Marsciano con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria n. 9736/2010 prot. 41983 del 07/12/2010 in cui:

- l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub 2**, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) cambia destinazione d'uso: **da garage** (superficie non residenziale) **diventa camera** (superficie residenziale);
- l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub. 4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) viene accorpata all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub 2**.

Attualmente la situazione catastale aggiornata vede la soppressione delle particelle così come descritte nell'atto di pignoramento e la formazione di un'unica unità immobiliare così come descritta in questa perizia:

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub. 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.



10) 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;

La situazione catastale così come descritta nell'atto di pignoramento e che di seguito viene riportata:

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub. 4**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 3, rendita € 178,18

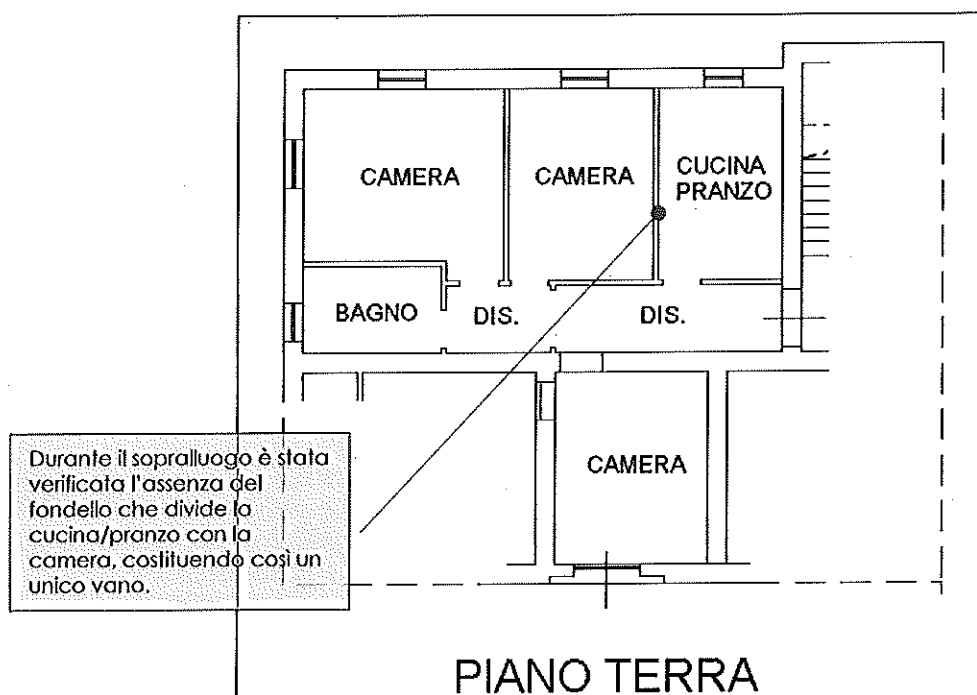
e

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub 2**, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 27,89.

Risulta essere stata aggiornata. Le due unità sono state accorpate formando l'unità immobiliare così di seguito descritta:

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149 particella 226 sub. 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.

E' altresì presente una difformità dovuta all'assenza di un fondello allo stato attuale che invece risulta presente nella planimetria catastale.



PIANO TERRA
Planimetria catastale depositata

Tale difformità può essere sanata catastalmente previo deposito di una pratica edilizia in sanatoria (accertamento di conformità) presso gli uffici preposti del Comune di Marsciano.

Con tale titolo è possibile poi ripristinare la conformità catastale, ma prima deve essere ripristinata la conformità urbanistica.

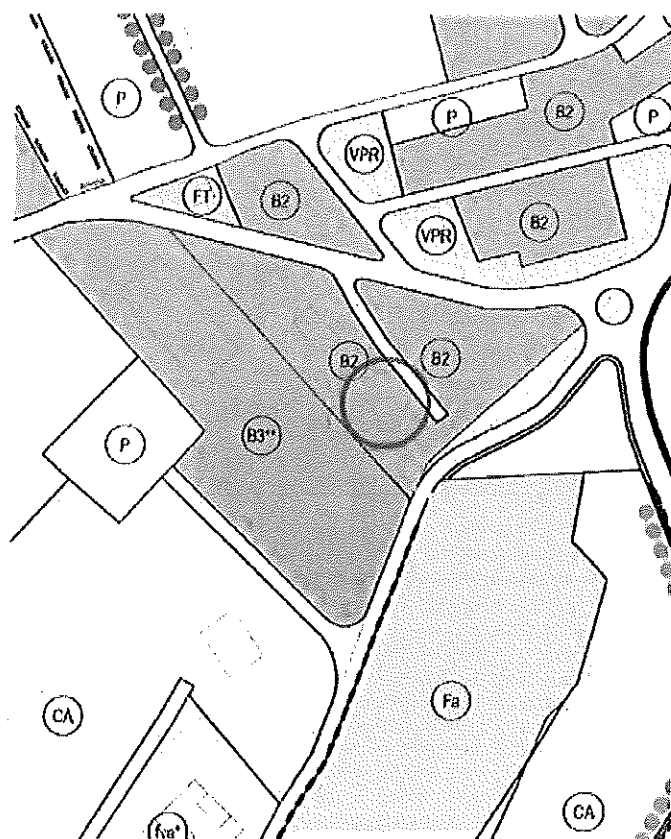
11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

L'unità immobiliari così come identificata in questa perizia:

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149** **particella 226 sub. 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96:

è individuata nel Piano Regolatore vigente del Comune di Marsciano nello spazio definito "zone di completamento a media densità" (zona B2), che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizia.

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Marsciano, si ritiene che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



ESTRATTO DI P.R.G. PARTE OPERATIVA

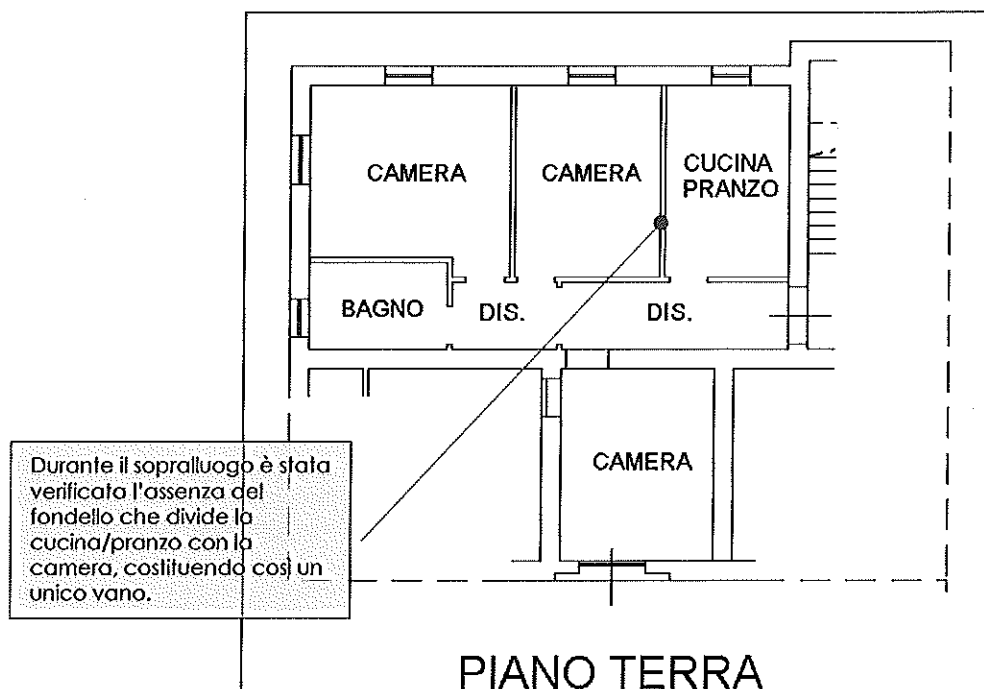
12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 149 particella 226 sub. 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.

Il Comune di Marsciano ha rilasciato per l'immobile individuato come **LOTTO 1** di questa perizia i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria n. 9736/2010 prot. n. 41983 del 07/12/2010;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 13505 del 08/05/2023 n. pratica 20290/2023.

Dal confronto tra la planimetria urbanistica relativa all'ultimo precedente autorizzato dal comune di Marsciano, e lo stato attuale, è stata riscontrata una lieve difformità. L'assenza di un fondello che divideva la zona cucina/pranzo con la camera. Attualmente risulta quindi un unico grande vano.



Tale difformità può essere sanata mediante una pratica edilizia in sanatoria (accertamento di conformità) che ripristinerebbe la conformità urbanistica.

Ad oggi risulta difficile fare una stima precisa e analitica delle spese necessarie all'eliminazione della difformità riscontrata. Si ritiene comunque congruo ipotizzare che:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Spese amministrative
(oneri comunali, di sanatoria e edilizia) | € 750,00 |
| ▪ Spese tecniche | € 800,00 |
| | oltre oneri di legge |

Nella documentazione urbanistica messa a disposizione dagli uffici preposti del Comune di Marsciano, è stato riscontrato un certificato di agibilità dell'immobile rilasciato in data 29/04/1970 n. 83 a seguito di Autorizzazione n. 20 del 10/02/1967 per la costruzione del fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. (allegato 09)

13) 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 d'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;

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al foglio 149 particella 226 sub. 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.

L'immobile oggetto di pignoramento di cui sopra, non risulta occupato da terzi e quindi non risultano vincoli o oneri opponibili all'acquirente.

14) allegghi, 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;



L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del ~~DEBITORE~~ e residente nel Comune di Marsciano.

Dalla documentazione anagrafica richiesta al Comune di Marsciano che si allega, risulta che ~~il debitore~~ "risulta di stato libero" (allegato 08).

15)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);

Non sussiste tale condizione.

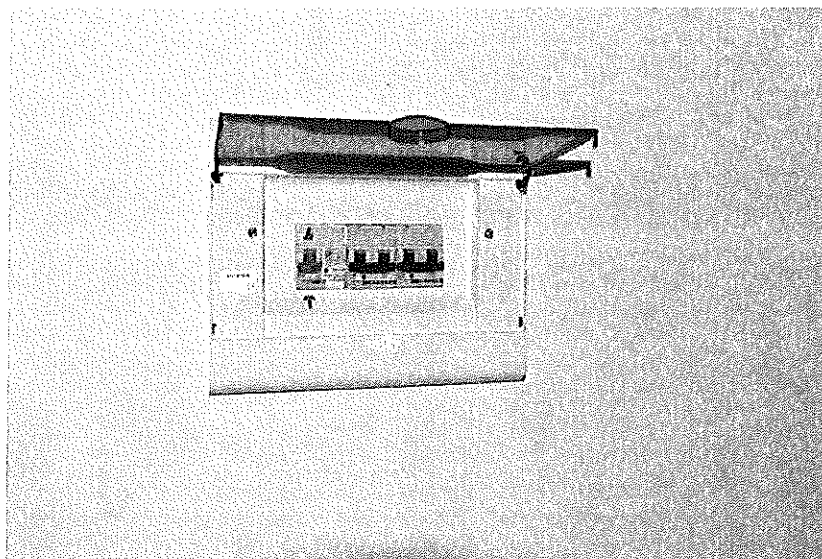
16)precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

LOTTO 1: identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al **foglio 149** **particella 226 sub. 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, di superficie 81 m², rendita € 296,96.

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Risultano mancanti: gli interruttori, le prese, i pulsanti e le placche.





Inoltre, non è stata riscontrata la presenza di luci di emergenza.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto termico è indipendente e costituito da una caldaia a metano con terminali scaldanti costituiti da termosifoni. La stessa caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria che serve la cucina e il bagno.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

17) 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrato) 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;



