

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE ESECUTORE: dott. Alberto Cappellini

Procedimento esecutivo Immobiliare: n. Ruolo G.E. 54/2023

Creditore procedente: *OMISSIS*

Debitore: *OMISSIS*

**PERIZIA DI STIMA**

Riferita al bene sito in Comune di Foligno via Sante Costantini n.16



Il CTU

Geom. Federica Leopardi



## Sommario

1) MANDATO.....	3
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA.....	3
3) QUESITI RICEVUTI DAL GIUDICE .....	4
4) INDIVIDUAZIONE LOTTI .....	10
5) RISPOSTA AI QUESITI.....	10



1) MANDATO

Il sottoscritto geom. Federica Leopardi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.5262, con studio professionale in Cascia, in data 12/05/2023 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 54/2023 RGE presso il Tribunale di Spoleto, promossa da **OMISSIS** contro i signori **OMISSIS**

In data 06/07/2023 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava giuramento di rito in via telematica (ALLEGATO 1):

Il G.E. assegnava il termine del 120° giorno antecedente l'udienza del 15/02/2024, per il deposito della CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

In data 17/07/2023 a mezzo di posta Raccomanda Internazionale è stato inviato ai signori **OMISSIS** **OMISSIS** a opportuno avviso, dove veniva fissato il sopralluogo sul bene oggetto di pignoramento per il giorno 03/08/2023 alle ore 15:00;(ALLEGATO 2).

Alla data e ora stabilita alla presenza del Custode dell'immobile nominato da Giudice mi sono recata in loco, ma purtroppo non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione e annesso in quanto nessuno degli esecutati si è presentato al sopralluogo; qualche giorno dopo le comunicazioni spedite



sono state restituite al mittente, in quanto entrambe i destinatari, non sono stati reperiti presso l'indirizzo indicato; nonostante da atti acquisiti la destinazione fosse corretta.

Dopo accordi con il Custode dell'immobile è stata fissato un accesso forzato in data 27/11/2023 alle ore 10:00.

In tale data, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Foligno via Sante Costantini n.16, una volta individuati i beni ho ritenuto opportuno dare inizio alle operazioni peritali.

Ho eseguito il sopralluogo sul fabbricato, munito di idonea strumentazione di misura, prendendo visione del luogo oggetto di perizia, ed ho potuto l'interno dello stesso al fine di valutare il loro stato di consistenza, le finiture e lo stato di conservazione redigendo anche un dettagliato rilievo fotografico dei beni. (ALLEGATO 5).

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo mi sono recato presso l'Agenzia del territorio di Spoleto, La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, e gli Uffici Tecnici per le verifiche del caso e presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili di che trattasi.

### 3) QUESITI RICEVUTI DAL GIUDICE

#### QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

#### QUESITO 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 anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

#### QUESITO 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi comprese: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine dello stesso, i vincoli concessi 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 dalla casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc).

#### QUESITO 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.).

#### QUESITO 5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



## QUESITO 6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tre cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

## QUESITO 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; 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);

## QUESITO 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 evidenziato, 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 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;

## QUESITO 9

Proceda, ove necessario, ad eseguire la necessaria variazione 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.

#### QUESITO 10

Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

#### QUESITO 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;

#### QUESITO 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 Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

#### QUESITO 13

Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso di 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;

#### QUESITO 14

Ove l'immobile sia occupata dal coniuge separato e 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)

#### QUESITO 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;

#### QUESITO 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 eccessivi frazionamenti in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o sui beni 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 con vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;



## QUESTITO 17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stato 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 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 figlio) ed applicando, dopo aver determinato il valore, 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;

## QUESTITO 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 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 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.

#### QUESITO 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.

#### QUESITO 20

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

#### 4) INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una sola unità immobiliare ad uso abitazione (Piano Primo) e cantina (piano Terra); pertanto considerando la consistenza e la collocazione del bene, si ritiene opportuno individuare in solo lotto, individuato come LOTTO 1, di seguito meglio descritto.

#### 5) RISPOSTA AI QUESITI

##### Risposta al quesito 1 e 2

In riferimento al bene oggetto di pignoramento è stata acquisita tutta la documentazione prevista nell'ex art.56 c.p.c. che è risultata completa ed idonea; inoltre è stata acquisita anche tutta la documentazione catastale, quali visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa (ALLEGATO 3).



### Risposta al quesito 3

Per quanto riguarda la storia negli ultimi vent'anni dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda alla Relazione Notarile redatta dalla dottoressa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo. Inoltre alla data del 02/04/2024 (ALLEGATO 6), lo scrivente ha provveduto ad acquisire Visure Ipotecarie al fine di poter affermare che non vi sono ulteriori iscrizioni a quelle già presenti.

### Risposta al quesito 4

Da informazioni assunte sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative al biennio.

### Risposta al quesito 5

Non è stata riscontrata la presenza di diritti demaniali né di usi civici.

### Risposta al quesito 6

Oltre a quanto riportato nelle Trascrizioni citate nella risposta al quesito 3, non è stata rilevata la presenza di altri vincoli o oneri a carico dell'esecutato per il bene oggetto di esecuzione.

### Risposta al quesito 7

Il bene oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Foligno in via Sante Costantini n.16; ricompreso all'interno di una palazzina posta nella periferia della città, dove principalmente sono stati edificati complessi del tipo popolare; nei dintorni sono presenti negozi e servizi primari (scuole, ospedali, banche ecc ecc),.

L'edificio dove si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia, si configura come una palazzina "popolare", elevata su tre piani ed un piano sottostrada con affaccio diretto sulla via principale; esternamente l'edificio risulta a "faccia vista" con cortina in apprezzabile stato di conservazione; lo



stesso si identifica al NCEU del Comune di Foligno al foglio 204 particella 541 sub 2 (corrispondente al NCT foglio 159 particella 227), categoria A/04 classe 4, consistenza 5,5 vani; collocato al piano primo e terra.

Internamente l'abitazione è costituita da: ingresso, soggiorno con balcone, cucina e bagno con balcone, due camere da letto e ripostiglio; strutturalmente l'edificio è stato realizzato in travi e pilastri in c.a. con tamponature in laterizio, che visivamente non presentano alcun tipo di vizi.

Le finiture interne sono di bassa qualità ed in pessimo stato di conservazione, i pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti; gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in legno; tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; con un'altezza interna di ml 3,00.

Nel locale cantina posto al piano terra, sono presenti finiture di scarso pregio ed in pessimo stato di conservazione, gli impianti, quali luce e acqua, è ben evidente che sono stati realizzati successivamente alla realizzazione dell'edificio e da personale non qualificato.

#### Risposta al quesito 8

I dati dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto accertato nei documenti catastali, documenti urbanistici e in loco.

#### Risposta al quesito 9

Le visure identificano correttamente il bene pignorato, mentre le planimetrie presentano delle difformità tra quanto in esse riportato e quanto rilevato in loco, a tal proposito è doveroso precisare che non è stato possibile capire se si trattasse di abuso edilizio oppure no, perché nonostante le numerose ricerche fatte negli uffici del Comune di Foligno e anche presso gli Istituti Popolari (oggi ATER) costruttori dell'immobile; non è stato trovato nessun titolo edilizio riferito all'abitazione.



#### Risposta al quesito 10

L'immobile ricade all'interno della zona "B Residenziale Densità Alta" del vigente PRG (ALLEGATO 4)

#### Risposta al quesito 11

Come già specificato, nonostante le numerose ricerche fatte sia presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Foligno che presso l'Istituto dell'Edilizia Popolare, oggi ATER, (costruttore e precedentemente proprietario dell'immobile), non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio .

Le difformità riscontrate tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rinvenuto in loco sono le seguenti:

- Nel locale ripostiglio il tramezzo verso il locale letto e Wc è posizionato in maniera diversa,
- Nella stanza da letto con affaccio su via Sante Costantini la finestra riportata in planimetri in realtà è stata realizzata sulla parete laterale.
- Il terrazzo presente nel locale cucina e WC è stato "chiuso" con una vetrata.

Le difformità riscontrate, se tali sono, possono essere sanabili, richiedendo un titolo edilizio in sanatoria, aggiornare le planimetrie catastali; con una spesa riferita agli oneri in sanatoria di circa € 1500,00 più tutti i compensi per le varie prestazioni tecniche di € 2500,00; per un totale di € 4000,00.

#### Risposta al quesito 12-13

Esaminando tutti i documenti presenti nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà dei signori **OMISSIS** **OMISSIS** acquistato a mezzo di atto di compravendita Notaio Boemi Giuseppe di Foligno (PG) in data 23/10/2007 repertorio 46560; si precisa che alla data della stipula gli acquirenti acquistavano il bene ognuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione legale dei beni tra loro.



#### Risposta al quesito 14

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo al momento risulta libera, ma in pessimo stato di conservazione

#### Risposta al quesito 15

L'impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico sono stati realizzati sotto traccia, sono tutti autonomi ed al momento del sopralluogo si è constatato che tutte le forniture quali acqua, luce e gas-metano non sono presenti

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti.

Da quanto potuto rilevare si può affermare quasi con assoluta certezza che tutti gli impianti necessitano di essere revisionati e affinché vi sia corrispondenza con quanto riportato nella normativa specifica, orientativamente la spesa per poter eseguire ciò ammonterebbe ad € 3000,00 circa.

#### Risposta al quesito 16

Vista la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno vendere il tutto in un unico lotto.

#### Risposta al quesito 17

Per quanto riguarda la determinazione del valore del bene, si precisa che da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)), e considerato l'andamento del mercato immobiliare; si può attribuire all'immobile il seguente valore:



-ABITAZIONE mq 71,00 x € /mq 900,00= € 63.900,00

-BALCONI mq 7,50x€/mq 300,00=€ 2.250,00

-CANTINA mq 7,50x €/mq 400,00=€ 3.000,00

**TOTALE VALORE IMMOBILE € 69.150,00**

Risposta al quesito 18

L'esecuzione immobiliare per il bene sopra descritto è riferita alla piena proprietà

Risposta al quesito 19

Casistica non presente in tale esecuzione

Risposta al quesito 20

Sulla base del sopralluogo e di quanto indicato in planimetria catastale, non potendo verificare con titoli edilizi, si dichiara che le difformità riscontrate non sono riferite alla parte strutturale dell'edificio, e possono essere sanate attraverso richiesta di titoli edilizie in sanatoria.



## 6) ELENCO ALLEGATI

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1. Giuramento CTU

ALLEGATO 2. Convocazione 1° sopralluogo

ALLEGATO 3. Documentazione catastale

ALLEGATO 4. Estratto PRG

ALLEGATO 5. Rilievo fotografico

ALLEGATO 6. Visure ipotecarie al 02/04/2024

