

**STUDIO AREA TECNICA
GEOMETRI ASSOCIATI**

Via A. Morettini n. 4 – 06034 FOLIGNO (PG)



TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 48/2023 R.G.E.

Udienza del 09/05/2024

G.E. Dr. Alberto CAPPELLINI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA
TICINO SPV S.R.L. _____ Esecutante
Avv. Benedetto Gargani

CONTRO

_____ Esecutata in contumacia



INDICE

1. QUESITO

2. PREMESSA

3. RELAZIONE PERITALE

- 2.1 DESCRIZIONE
- 2.2 GIUDIZIO DI STIMA
- 2.3 STUDIO E FORMAZIONE LOTTI
- 2.4 ATTI AUTORIZZATIVI
- 2.5 CARICHI PENDENTI
- 2.6 STATO DI POSSESSO
- 2.7 VERIFICA ESISTENZA VINCOLI
- 2.8 CONCLUSIONI

3. ALLEGATI

- 3.1 RACCOMANDATA - RESIDENZA - LOCAZIONE__ (Allegato n.1)
 - 3.2 VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI_____ (Allegato n.2)
 - 3.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_____ (Allegato n.3)
 - 3.4 ATTI AUTORIZZATIVI_____ (Allegato n.4)
 - 3.5 ISPEZIONE IPOTECARIA_____ (Allegato n.5)
 - 3.6 RICHIESTA SPESE CONDOMINIALI_____ (Allegato n.6)
- 4. PROPOSTA DI PARCELLA E NOTULA SPESE_____ (Allegato n.7 a parte)**



QUESITO

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 06/09/2023 nominava il sottoscritto Esperto Stimatore.

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e la S.V. Ill.ma poneva il seguente quesito:

“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 procedente 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 e oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito 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, n civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzioni; 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, 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, n 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 bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

12) 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 modifica 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;

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 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 associazione di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) allegghi, avendone fatta 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;

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);

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;

17) dica se 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 la perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'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;

18) 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 a 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;

19) 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;

20) 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;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

La S.V. Ill.ma concedeva termine al deposito della relazione di stima in 150 giorni dal conferimento dell'incarico.



PREMESSA

Il sottoscritto CTU, previa verifica della residenza dell'esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Collazzone, provvedeva ad avvertire lo stesso a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno in data 14/11/2023, fissando la data del primo sopralluogo per il giorno 29/11/2023 ore 9.40.

Il giorno ed all'ora sopra stabilita, il sottoscritto, in co-presenza con il tecnico ausiliario [REDACTED] si recava presso l'immobile oggetto di stima per l'inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente procedeva all'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, iniziava subito le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, con la raccolta di notizie ove e come possibile anche indirette di carattere generale afferenti alla situazione di consistenza e di fatto dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc.

Altri accessi sono stati compiuti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Collazzone per indagini sulla situazione Edilizio-Urbanistica e reperire altresì dati sui Titoli Abilitativi, Certificato di agibilità, Condoni Edilizi e sanatorie (eventuali) e Vincoli.

In fase di approfondimento di indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Tecnico Erariale il sottoscritto riscontrava lievi difformità, evidenziate nelle planimetrie catastali allegate.

Nella fattispecie trattasi di difformità edilizie e/o catastali, come di seguito dettagliate:

punto 1) = muretto rappresentato negli elaborati grafici comunali, ma non presente in loco (nelle planimetrie catastali c'è rispondenza)

punto 2) = presenza in loco di rifodera, non rappresentata negli elaborati approvati, sia edilizi che catastali

punto 3) = differenza di quota tra progetto approvato ml.4,20 e rilievo ml.3,97

punto 4) = presenza di un "dente", non rappresentato nei progetti approvati

punto 5) = presenza di un "dente", non rappresentato nei progetti approvati

punto 6) = differenza di quota tra progetto approvato ml.43,55 e rilievo ml.3,72

(Allegato n.2)

Trattandosi di immobile gestito da amministratore condominiale, è stata richiesta a quest'ultimo la documentazione relativa alla spese condominiali della parte



esecutata. A seguito della richiesta inviata tramite pec non si è avuto nessun riscontro in merito.

(Allegato n.6)

Tutto ciò premesso ed in esito quindi, ad un attento studio degli Atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto presente, in particolare, la documentazione ipocatastale prodotta e fatte le necessarie visure per la verifica delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari, per la raccolta dei relativi dati, per la richiesta e ritiro della documentazione occorrente.

Proceduto alla preliminare catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti sul luogo e di tutte quelle notizie occorrenti per la elaborazione della presente valutazione, al fine di poter, lo scrivente, riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V. Ill.ma.

Elaborati, infine, gli stessi dati tecnici rilevati direttamente sul luogo unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso gli Uffici Preposti, nonché da quelli nei particolari allo scopo allestiti e riscontrati nella loro consistenza procedeva all'espletamento del mandato ricevuto.

Lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto ritiene di dover rispondere, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

1. DESCRIZIONE:

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- AGENZIA DELLE ENTRATE (CATASTO)
- CARATTERISTICHE GENERALI

2. GIUDIZIO DI STIMA:

- CRITERIO DI STIMA ADOTTATO



3. STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

4. ATTI AUTORIZZATIVI

5. CARICHI PENDENTI

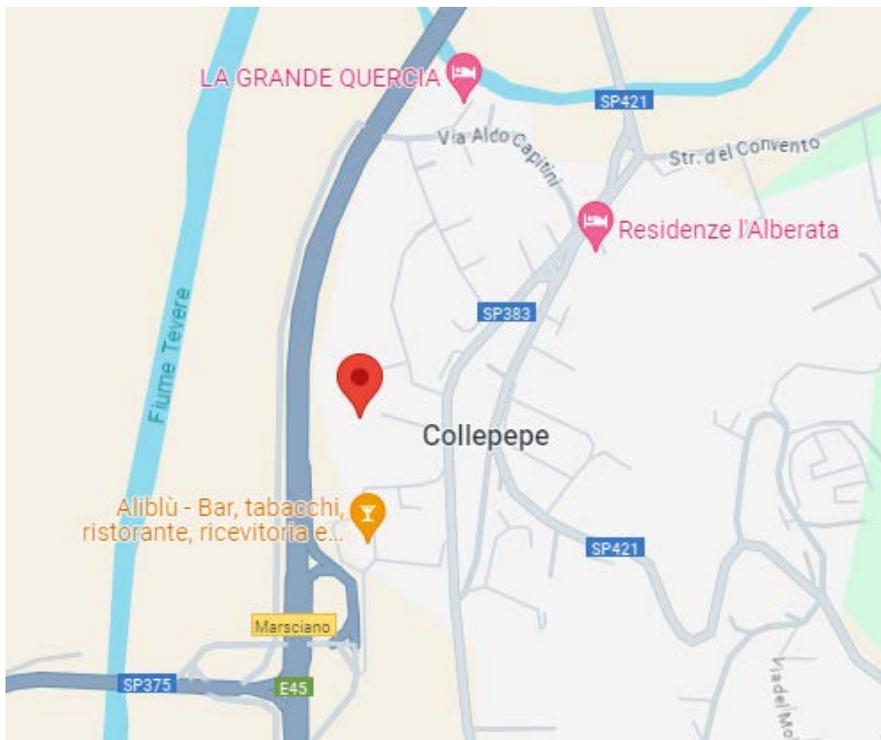
6. STATO DI POSSESSO

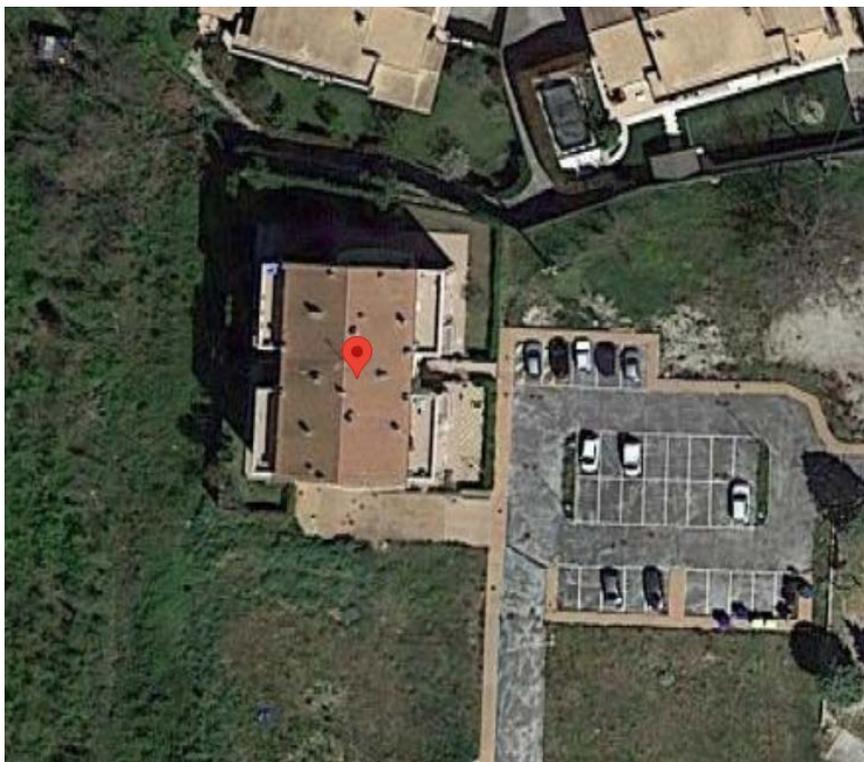
7. VERIFICA ESISTENZA VINCOLI

8. CONCLUSIONI

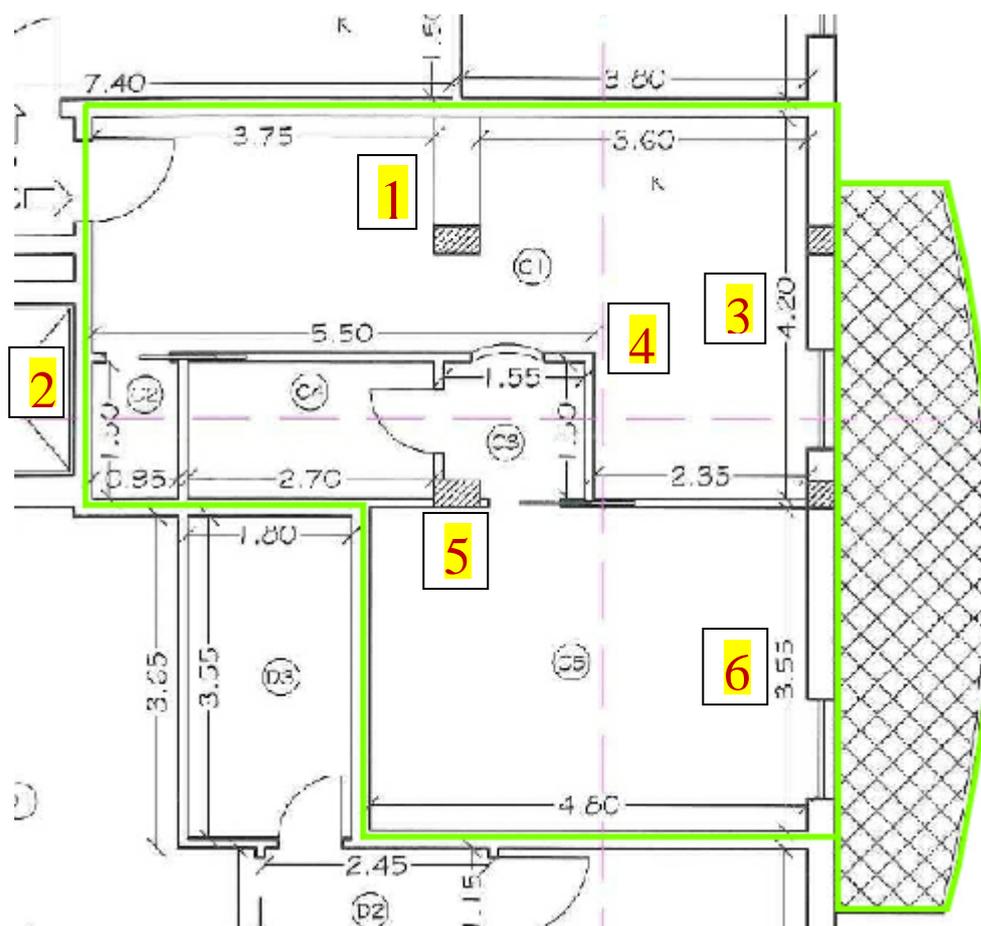
DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





FRAZ. COLLEPEPE VIA TIBERINA, 58 – COLLAZZONE (PG)



PLANIMETRIA STATO ASSENTITO
(VARIANTE al P.d.c. n.1757 del 11/04/2005)



ATTO DI PIGNORAMENTO

La presente relazione, secondo i termini del quesito formulato dalla S.V. Ill.ma, ha per oggetto la individuazione, la descrizione e la valutazione dei seguenti beni di cui alla certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del Notaio [REDACTED] di Perugia ed esattamente:

“per diritti corrispondenti a 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

** porzioni immobiliari distinte e censite al N.C.E.U. del Comune di Collazzone al*

❖ Foglio 20, part. 1182 sub 37, p.2, cat. A/2, cl.2, vani 3, rendita € 185,92

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, consultando i documenti negli atti con quelli ritirati presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia Entrate, verificava che lo stesso era così distinto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO

UNITA' IMMOBILIARE N.1

N.C.E.U. COMUNE COLLAZZONE

FOGLIO 20 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 37

CATEGORIA A/2 - CLASSE 2

CONSISTENZA 3 VANI

PIANO 2

RENDITA €185,92

INTESTAZIONE CATASTALE

C.F. [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni



CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare risulta formato da un'unica unità abitativa, ubicata al piano secondo di un edificio plurifamiliare dotato di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con mattoncino faccia a vista; il manto di copertura è in laterizio, la gronda in c.a., i pluviali ed i canali di gronda in rame.

Sono altresì presenti soglie esterne, infissi esterni in legno dotati di tapparelle avvolgibili.

L'edificio risulta provvisto di tutte le finiture esterne di facciata.

ABITAZIONE - Fg. 20 P.lla 1182 sub 37 (U.I. n.1)

L'unità abitativa è ubicata al piano secondo dell'edificio, ed è composta da soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno e terrazzo accessibile sia dal locale soggiorno-cucina che dalla camera.

L'abitazione risulta dotata degli impianti principali (caldaia, sanitari, rubinetterie, impianto elettrico) e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, infissi interni, intonaci e tinteggiatura dei vani).

(Allegato n. 3)

GIUDIZIO DI STIMA

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo sintetico comparativo per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori venali di beni simili a quello oggetto di stima.

Nel rapporto di valutazione si è tenuto conto della tipologia del fabbricato, della sua ubicazione rispetto al più vicino e rilevante centro urbano, della sua vetustà, del suo criterio di costruzione, delle sue rifiniture esterne ed interne, del suo stato di conservazione e manutenzione, del suo orientamento, del tipo di costruzione ed



insediamenti nella zona dove lo stesso è ubicato, della sua commerciabilità, degli impianti tecnologici presenti, di tutte le sue proprietà sia intrinseche che estrinseche; determinando così il relativo segmento di mercato a cui appartiene il fabbricato oggetto di stima.

Le indagini di mercato, volte allo scopo di risalire agli effettivi valori di compravendita di beni simili, sono state compiute in primo luogo presso qualificati Studi Notarili ed accreditate Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Per una completo studio sono state attentamente analizzate, ma solo come fonte di informazione, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale (O.M.I.), prodotto e pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per tramite dell'Agenzia del Territorio e i listini della Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, riferimenti attendibili del mercato immobiliare per uniformità di analisi nel valutare la domanda e l'offerta e costruire la comparazione, in quanto si uniforma alla norma ex UNI 10750/2005 elaborata dall'Uniter ed approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, relative alle effettive condizioni del bene oggetto di studio, che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente relazione.

Il valore unitario verrà riferito all'unità di misura del metro quadrato come da normativa di riferimento D.P.R. n.138/98, considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali, queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà.

| |
|------------------------------------|
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA |
|------------------------------------|

ABITAZIONE - Fg. 20 P.lla 1182 sub 37 (U.I. n.1)

| | | |
|--|------------------|-------------------|
| Sup. commerciale vani principali | mq. 55,21 x 1,00 | mq. 55,21 |
| Sup. commerciale terrazzi | mq. 12,27 x 0,25 | mq. 3,07 |
| Superficie commerciale complessiva | | mq. 58,28 |
| Prezzo medio di zona applicato | | €750,00/mq. |
| Valore di stima = mq. 58,28 x €750,00/mq. | | €43.710,00 |



STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Andremo subito a dire che trattandosi di unica unità abitativa censita catastalmente come unica unità immobiliare, in caso di vendita al pubblico incanto si ritiene indispensabile formulare **unico lotto**, così meglio identificato:

LOTTO N.1:

FABBRICATI - FG.20 P.LLA 1182 SUB 37

UNITA' ABITATIVA (N.3 VANI - PIANO SECONDO) UBICATA NEL COMUNE DI COLLAZZONE FRAZIONE COLLEPEPE VIA TIBERINA N.58, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 20 P.LLA 1182 SUB 37 CAT. A/2

PROPRIETA' PER 1/1 [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED]

ATTI AUTORIZZATIVI

COMUNE COLLAZZONE – SERVIZIO TECNICO:

- Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 11/05/2004 relativa a realizzazione di un edificio di civile abitazione
- Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 11/04/2005 relativa a variante e voltura
- SCIA Prot. n. [REDACTED] del 10/01/2017

(Allegato n. 4)

CARICHI PENDENTI

Sulla base della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, lo scrivente ha accertato che sui beni oggetto della presente valutazione, di cui alla certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. [REDACTED] di Perugia a nome dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscrizione del 31/10/2006



contro: [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

atto: iscrizione del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Notaio Fabi Antonio Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]

➤ Pignoramento immobiliare trascrizione del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] R.G. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

atto: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento UNEP Tribunale di Spoleto Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

(Allegato n.5)

STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta alla data odierna nelle disponibilità dell'esecutato.

(Allegato n.1)

VERIFICA ESISTENZA VINCOLI

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Collazzone, sui beni oggetto di valutazione sussistono le seguenti condizioni urbanistiche.

L'immobile è individuato dal P.R.G. in zona C2 ovvero Zona residenziale di espansione di carattere semi-estensivo, con un'unica limitazione di vincolo "salvaguardia dei corsi d'acqua" in base ai seguenti strumenti urbanistici comunali vigenti:

- P.R.G. - parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 12/06/2002;



