

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 44/2023

Promossa da

contro

G. E. Dott. Alberto Cappellini

Spoleto, 10 gennaio 2024

Il C.T.U.
Geom. Carlo Panetti



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto al n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia, domiciliato, per lo svolgimento dell'attività professionale, in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del 17/05/2023, ed invitato a depositare la dichiarazione di giuramento per l'udienza del 27/07/2023.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la documentazione, la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione catastale ed ipotecaria allegata al fascicolo. Successivamente, previa convocazione con lettera raccomandata del 19/08/2023 indirizzata alla parte debitrice, in data 05/09/2023, alle ore 9,30, unitamente all'incaricato dell'I.V.G., effettuava accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, posti in comune di Trevi Vicolo del Sette n. 8, per eseguire i necessari accertamenti (*Alleg. "A"*).

In tale data non è stato possibile accedere all'interno degli immobili a causa dell'assenza del debitore.

Successivamente l'I.V.G. prendeva contatti con il debitore fissando per il 25/10/2023 alle ore 15,30, nuovo accesso presso gli immobili.

Con comunicazione pec del 23/10/2023, inviata per conto del debitore dall'Avv.

, il debitore chiedeva il differimento dell'accesso in quanto, essendosi sottoposto ad intervento chirurgico, non poteva essere presente al sopralluogo (*Alleg. "B"*).

Tenuto conto di quanto sopra si fissava nuovo accesso per il giorno 15/11/2023 alle ore 9,30 (*Alleg. "C"*).

Nel giorno e all'ora fissata veniva eseguito accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza del debitore e dell'incaricato dell'I.V.G, eseguendo i necessari rilievi (*Alleg. "D/1-D/2-D/3"*) e degli scatti fotografici (*Alleg. "E"*).

Venivano eseguite ulteriori indagini ed accertamenti per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per l'espletamento dell'incarico, in particolare:

- Comune di Trevi - sezione urbanistica (titoli edilizi)
- Ufficio del Territorio di Perugia (documentazione catastale)
- Conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto (vincolo Soprintendenza)
- Agenzia delle Entrate di Perugia – ufficio di Foligno (contratto comodato)
- Comune di Sellano – ufficio stato civile (estratto riassunto di matrimonio)
- indagini di mercato.



RELAZIONE

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

E' stato prodotto certificato notarile del Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, datato 24/03/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei venti anni antecedenti al pignoramento.

2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Ad integrazione è stata acquisita la seguente documentazione:

titoli edilizi Concessione edilizia n. 35/1999 – permesso costruire n. 827/2008 (*Alleg. "F"*);

planimetrie degli immobili, visure catastali, estratto della mappa (*Alleg. "G"*);

Decreto Vincolo Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14/12/2009 (*Alleg. "H"*).

Contratto comodato d'uso del 28/01/2014, registrato a Foligno al n. 303/2014 (*Alleg. "I"*);
estratto per riassunto di matrimonio (*Alleg. "L"*).

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 28/05/2015 al n. 2021/218 di formalità a favore Banca delle Marche S.p.a., ipoteca €. 250.00,00, durata anni 20, capitale €. 125.000,00;
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/02/2021 al n. 701/56 di formalità, rinnovo ipoteca iscritta il 05/12/2001 ai numeri 835/4938, a favore Banca delle Marche S.p.a., ipoteca €. 216.911,90, durata anni 25, capitale
- c) Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/02/2021 al n. 702/57 di formalità, rinnovo ipoteca iscritta il 05/12/2001 ai numeri 2939/826, a favore Banca delle Marche S.p.a., ipoteca €. 929.622,42, durata anni 25, capitale
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 23/03/2023 al n. 1319/1010 di formalità a favore di Grogu SPV S.r.l., credito
- e) Costituzione Vincolo legale trascritto a Spoleto il 11/04/2012 al n. 1517/1238 di formalità a favore Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

4. VINCOLI - ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- a) Vincolo legale a favore Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14/12/2009 rep. n. 6593/2011, trascritto a Spoleto l'11/04/2012 – *L'aggiudicatario*, ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/200, **ha l'obbligo di provvedere entro 30 giorni dal decreto di trasferimento del bene, alla denuncia presso la competente Soprintendenza** (art. 59 comma 2 lett. b). L'atto di trasferimento è subordinato, pertanto, alla **condizione sospensiva della prelazione**, da esercitarsi da parte dl Ministero entro giorni 60 dalla data di ricezione della denuncia. Qualora l'aggiudicatario non provveda alla denuncia entro 30 giorni dal decreto di trasferimento l'atto è da considerarsi nullo.
- b) Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale.

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA'- VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE

Da cancellate le formalità non opponibili all'acquirente riportate al paragrafo 3 lettere a) - b) - c) - d), il cui costo ammonta ad €. 399,00.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Porzioni di fabbricato costituite da una unità posta al piano terra con destinazione commerciale (ristorante), ed una unità posta al piano primo e secondo sottotetto con destinazione residenziale, con annesso cortile interno, aventi accesso diretto dal Vicolo del Sette civ. n. 8, poste all'interno di un palazzo di antica costruzione, risalente alla metà del 1400, elevato su quattro livelli, sito nel centro storico del Comune di Trevi. Le due unità immobiliari, come riferito al precedente punto 4, sono sottoposte alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004, essendo il complesso edilizio di cui sono parte dichiarato di interesse storico-artistico (*Palazzi Petroni, Patariani-Riccardi*).

➤ **Unità a destinazione residenziale** (elaborato Alleg. "D/1 - D/2")- disposta su due livelli, piani primo e secondo sottotetto, avente accesso dal cortile interno, comunicanti tra loro per mezzo di scala interna, composta al piano primo da ingresso, sei ampi vani, una galleria con piccola cupola (locali in parte coperti da volte decorate o soffitti a cassettoni), spogliatoio, cucina, due bagni, due terrazzi, altezza utile variabile da ml 3,30 a ml 4,25, al piano secondo sottotetto unico locale, con un bagno e terrazzo, altezze utili da ml 2,60 a ml 3,30, il tutto della superficie utile abitabile di mq 265,75 superficie commerciale (SCV) mq. 283,48, ristrutturata negli anni 2000/2001, in buono stato di manutenzione e conservazione, censita al NCEU al foglio n. 34 particella n. 116 sub 7 graffata con la particella n. 371 sub 16, categ. A/2, cl. 3, vani 14, rendita €. 1.074,56.

Immobile attualmente occupato dal debitore e dal

Caratteristiche e dimensioni – determinazione SCV

Destinazione	Superfici utili Mq	Coefficienti correttivi Pregio-destin-lum. =Tot.	Superfici corrette SCV
PIANO PRIMO			
Ingresso-disimpegni	24,10	$1,00 \times 0,80 \times 0,80 = 0,64$	15,42
Soggiorno	31,20	$1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10$	34,32
Cucina	12,50	$1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$	11,25
Sala 1	28,40	$1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10$	31,24
Sala 2	27,75	$1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10$	30,53

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



Sala 3	28,35	$1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10$	31,19
Galleria	31,85	$1,10 \times 1,00 \times 0,94 = 1,03$	32,81
Camera 1	16,10	$1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$	16,10
w.c. 1	0,70	$1,00 \times 0,80 \times 0,90 = 0,72$	0,50
Camera 2	20,55	$1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$	20,55
Bagno	8,15	$1,00 \times 0,90 \times 0,94 = 0,85$	6,93
w.c. 2	3,25	$1,00 \times 0,80 \times 0,90 = 0,72$	2,34
Cabina armadio	10,05	$1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$	8,14
PIANO 2° sottotetto			
Camera	18,35	$1,00 \times 0,95 \times 0,96 = 0,91$	16,70
Bagno	4,45	$1,00 \times 0,90 \times 0,94 = 0,85$	3,78
Sommano mq	265,75		261,80
Terrazzi	38,10	$1,00 \times 0,25 \times 1,00 = 0,25$	9,53
Pareti portanti	$100,50 + 21,00 =$ 121,50	$1,00 \times 0,10 \times 1,00 = 0,10$	12,15
Totale superfici corrette			283,48

Finiture interne: di buona qualità in ottimo stato di conservazione, con volte decorate e soffitti a cassettoni, pavimenti in mattoni di cotto, porte in legno, infissi di finestre in legno con vetro camera, sportelloni interni in legno verniciato, impianto di riscaldamento a pavimento autonomo alimentato a gas metano, impianto elettrico sottotraccia funzionante, il tutto completamente tinteggiato.

- **Unità a destinazione commerciale** (*Alleg. "D/3"*) attualmente adibita a ristorante, posta al piano terra, avente accesso dal cortile interno comunicante con la via pubblica, costituita da un locale cucina, due sale ristorante, due servizi igienici di cui uno per il personale, il tutto della superficie utile di mq 106,30, superficie commerciale (SCV) mq. 109,40, locali aventi copertura a volte con altezza utile minima ml. 2,20 massima ml. 3,10, in buono stato di manutenzione e conservazione, censita al NCEU al foglio n. 34 particella n. 116 sub 8, categ. C/1, cl. 4, mq 108, rendita €. 1.282,88.
- Si rileva che il bagno per i portatori di handicap a servizio dell'attività, è posto all'interno della particella n. 371 sub 17, di proprietà del debitore, non oggetto di pignoramento.



L'immobile è attualmente concesso in comodato d'uso gratuito alla
 , con contratto stipulato in data 28/01/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate
 di Foligno il 30/01/2014 al nr. 303 (*Alleg. "I"*), non opponibile alla procedura.

Caratteristiche e dimensioni – determinazione SCV

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficienti correttivi Pregio-destin-lum. .=Tot.	Superficie corretta SCV
Cucina	27,25	1,00 x 1,00 x 0,94 = 0,94	25,62
Sala ristorante 1	44,45	1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00	44,45
Sala ristorante 2	31,35	1,00 x 1,00 x 0,94 = 0,94	30,00
w.c. 1	1,65	1,00 x 0,80 x 1,00 = 0,80	1,32
w.c. 2	1,60	1,00 x 0,80 x 0,90 = 0,72	1,15
Sommano mq	106,30		102,54
Pareti portanti	68,60	1,00 x 0,10 x 1,00 = 0,10	6,86
	Totale superfici corrette		109,40

Finiture interne: di buona qualità in buono stato di conservazione, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte a pietra a faccia vista, pavimenti in mattoni di cotto, porte in legno, infissi di finestre in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentato a gas metano, impianto elettrico sottotraccia, il tutto funzionante.

8. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO

La descrizione riportata negli atti di pignoramento identificavano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento.

9. VARIAZIONI CATASTALI

Accertata la presenza di difformità interne nelle due unità, si dovrà procedere, successivamente alla presentazione al Comune dell'accertamento di conformità di cui al successivo paragrafo 11, ad eseguire le variazioni catastali per le due unità oggetto di pignoramento.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono posti nel centro storico di Trevi in zona A (area della conservazione e valorizzazione) - l'utilizzo e la destinazione d'uso degli immobili sono compatibili con lo strumento urbanistico.

11. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI

Si è accertato per gli immobili oggetto di espropriazione il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) concessione edilizia n. 3519 del 13/03/2000, in variante alla pratica n. 353/1998, con attestazione di regolare esecuzione dei lavori del direttore dei lavori acquisita dal

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



Comune di Trevi in data 25/10/2001 al prot. n. 16248, relativa a lavori di ristrutturazione del piano primo con cambio della destinazione d'uso locali al piano terra;

- 2) permesso di costruire n. 827 del 25/02/2009, relativo al cambio destinazione d'uso dei locali al piano terra per la realizzazione attività di ristorazione e creazione servizio igienico per portatori di handicap.

Difficoltà rilevate:

- a) unità residenziale: modifiche nella divisione interna con particolare riferimento al piano secondo sottotetto;
- b) unità commerciale: modifiche delle dimensioni dei due servizi igienici. Si rileva altresì che il bagno per i portatori di handicap, a servizio dell'attività di ristorazione, è posto al piano terra di altra unità avente accesso anch'esso dal cortile interno, di proprietà del debitore (part.lla n. 371 sub 17), unità non soggetta a pignoramento.

Per quanto riguarda le suddette difficoltà le stesse potranno essere regolarizzate, mediante presentazione di accertamento di conformità in sanatoria (art. 154 L.R. 1/2015), previa acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza per i B.A.P. (art. 146 D.Lgs. 42/2004).

Per la sanatoria di cui sopra si stima una spesa di circa €. 5.500,00 così ripartita:

1. Diritti segreteria/istruttoria per accertamento conformità e agibilità	€. 350,00
2. Sanzione	€. 500,00
3. Tributi catastali	€. 150,00
4. Onorari per accertamento di conformità e pratiche catastali	€. 4.500,00

12. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile residenziale risulta occupato dal debitore e da

comodato d'uso gratuito mentre l'immobile commerciale, adibito a ristorante, risulta concesso in non opponibile alla procedura.

13. CARATTERISTICHE IMPIANTI DELLE DUE UNITA'

Elettrico - sottotraccia funzionanti;

Termico - alimentati a gas metano, a pavimento per quanto riguarda l'appartamento e con radiatori in ghisa per quanto riguarda il locale commerciale – entrambi funzionanti;

Idrico – funzionanti.

14. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni pignorati, si formeranno due lotti di vendita.



LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato di civile abitazione, avente accesso dal cortile interno comune ad altre unità immobiliari di proprietà del debitore, posta ai piani primo e secondo sottotetto di un palazzo di antica costruzione, risalente alla metà del 1400 (*Palazzo Petroni, Patariani-Riccardi*), elevato su quattro livelli, ubicato nel centro storico di Trevi in Vicolo del Sette n. 8, così composta:

piano primo - ingresso, sei ampi vani, una galleria con piccola cupola, spogliatoio, cucina, due bagni, due terrazzi, altezza utile variabile da ml 3,30 a ml 4,25,

piano secondo sottotetto, comunicante con il piano primo per mezzo di scala interna, unico locale abitabile con un bagno e terrazzo, altezza utile da ml 2,60 a ml 3,30, il tutto della superficie utile abitabile di mq 265,75, superficie commerciale (SCV) mq 283,48 in buono stato di manutenzione e conservazione, coperta al piano primo in parte con volte decorate e soffitti a cassettoni, censita al NCEU al foglio n. 34 particella n. 116 sub 7 graffata con la particella n. 371 sub 16, categ. A/2, cl. 3, vani 14, rendita €. 1.074,56.

L'unità immobiliare è sottoposta alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, essendo il complesso edilizio di cui è parte la porzione oggetto di pignoramento dichiarato di interesse storico-artistico (Decreto 14/12/2009).

Valore lotto €. 301.200,00 (euro trecentounomiladuecento/00)

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato a destinazione commerciale, attualmente adibita a ristorante, avente accesso dal cortile interno comune ad altre unità immobiliari di proprietà del debitore, comunicante con la via pubblica, posta al piano terra di un palazzo di antica costruzione, risalente alla metà del 1400 (*Palazzo Petroni, Patariani-Riccardi*), elevato su quattro livelli, ubicato nel centro storico di Trevi in Vicolo del Sette n. 8, composta da un locale adibito a cucina, due sale ristorante, due servizi igienici, di cui uno per il personale, il tutto della superficie utile di mq 106,30, superficie commerciale (SCV) mq 109,40, locali aventi copertura a volte, altezza utile minima ml. 2,20 massima ml 3,10, in buono stato di manutenzione e conservazione, censita al NCEU al foglio n. 34 particella n. 116 sub 8, categ. C/1, cl. 4, mq 108, rendita €. 1.282,88.

L'unità immobiliare è sottoposta alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, essendo il complesso edilizio di cui è parte la porzione oggetto di pignoramento, dichiarato di interesse storico-artistico (Decreto 14/12/2009).

Valore lotto €. 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



15. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei suddetti valori di mercato è quello “*sintetico comparativo*”, cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, utilizzando, vista la particolarità degli immobili, i seguenti coefficienti di ponderazione correttivi:

- Pregio storico–architettonico del vano
- destinazione d’uso del vano
- luminosità del vano

Si sono inoltre presi come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Perugia, determinando un prezzo unitario di 1.250,00 euro/mq, per quanto riguarda l’appartamento, e di 925,00 euro/mq, per quanto riguarda il locale commerciale.

Determinazione valore immobili: $Vmf = P \cdot \sum (Su \cdot (\alpha 1 \cdot \alpha 2 \cdot \alpha 3))$

Dove

Vmf= valore di mercato immobili oggetto di valutazione

P= prezzo unitario (1.250,00 euro/mq abitazione – 925,00 euro/mq commerciale)

Su= superficie utile in mq singoli ambienti

$\alpha 1$ = coefficienti di ponderazione applicati alle superfici utili.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq) di superficie commerciale (S.C.V.) come precedentemente determinata (paragrafo 7).

A seguito di quanto sopra, tenuto conto della posizione, del grado di finitura degli immobili, si sono poi determinati i seguenti valori :

LOTTO UNO

✓ appartamento (S.C.V.)	mq 283,48 x €. 1.250,00 =	€. 354.350,00
Abbattimento forfettario 15%		= €. 53.152,50
VALORE IMMOBILI al netto abbattimento		€. 301.197,50

LOTTO DUE

✓ locale commerciale (S.C.V.)	mq 109,40 x €. 925,00 =	€. 101.195,00
Abbattimento forfettario 15%		= €. 15.179,25
VALORE IMMOBILI al netto abbattimento		€. 86.015,75

Spese a carico dell’aggiudicatario:

cancellazione formalità	€.	399,00
onorari e spese accertamento conformità-variazioni catastali	€.	5.500,00
sommano	€.	5.899,00 oltre oneri di legge.

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d’Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



Spoletto, 10 gennaio 2024

Il CTU
Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- convocazioni sopralluoghi (*Alleg. "A" - "C"*)
- richiesta spostamento accesso (*Alleg. "B"*)
- elaborato grafico (*Alleg. "D/1"-"D/2"-"D/3"*)
- documentazione fotografica (*Alleg. "E"*)
- titoli edilizi (*Alleg. "F"*)
- documentazione catastale (*Alleg. "G"*)
- vincolo Ministero Beni Culturali (*Alleg. "H"*)
- contratto comodato d'uso (*Alleg. "I"*)
- estratto per riassunto di matrimonio (*Alleg. "L"*)

