

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 84/2023

Promossa da

████████████████████

contro

████████████████████

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 84/2023, promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Spoleto (PG), [REDACTED], censiti al Catasto come segue:

N.C.E.U del Comune di Spoleto:

Fg 128- part 319- cat A/7-cl.1 –vani 8 – rendita € 661,06

N.C.T del Comune di Spoleto

Fg 128 – part 319- ente comune – corte compresa area di sedime del fabbricato

Fg 128-part 733- mq 1520, R.D. € 4,06; R.A. € 1,18

In seguito alla nomina del 16 novembre 2023, la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo PEC al legale del creditore procedente, e all'IVG di Spoleto (per coordinarsi per il sopralluogo così come definito dalla riforma CARTABIA) la data per il sopralluogo fissato per il giorno 09/01/2024 alle ore 10,30.

Il giorno del sopralluogo la sottoscritta si recava presso l'immobile insieme al tecnico dell'IVG di Spoleto e li trovava la [REDACTED] che delegava il [REDACTED] a presiedere al sopralluogo (delega scritta che si allega)

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi, dell'immobile oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI:

Il giorno 30/01/2024 il GE disponeva la sospensione del procedimento inaudita altera parte giacchè sussistevano le condizioni, così come richiesto dalla debitrice e come indicato nel provvedimento del 30/01/2024, e rimandava alle udienze successive,

Visto poi il ritardo con il quale il Comune di Spoleto forniva alla sottoscritta la documentazione tecnica, la scrivente si trovava costretta a fare istanza di proroga che veniva accettata con scadenza al 04/04/2025.



RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Si è provveduto a richiedere la documentazione aggiornata mancante presso gli uffici competenti, richiedendo al Suape di Spoleto la documentazione urbanistica utile al fine della relazione di stima.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE NN. 1127/184 del 08/03/2011 IPOTECA VOL ONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI O del 02/03/2011 Numero di repertorio 22407/7589 Notaio DI RUSSO FABIO Sede SPOLETO a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA sede Spoleto CF 01959720549(domicilio ipotecario eletto a Spoleto (PG) piazza L. Pianciani n 5)

contro [REDACTED] a SPOLETO (PG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale £ 160.000,00 Totale € 320000,00 Durata 15 anni

Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

ISCRIZIONE NN. 678/83 del 15/02/2013 IPOTECA VOL ONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI O del 12/02/2013 Numero di repertorio 2511G/9354 Notaio DI RUSSO FABIO Sede SPOLETO (PG)

A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 (Domicilio ipotecario eletto SPOLETO (PG) PIAZZA L. PIANCIANI N. 5).

contro [REDACTED]

capitale C 105.000,00 Totale C 210,000,00 Durata 14 anni

Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 11a 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

TRASCRIZIONE NN. 3002/2413 del 06/08/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/07/2015 Numero di repertorio 847/2015 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARI O C/O TRIBUNALE Sede SPOLETO (QG)

A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733



TRASCRIZIONE NN. 1436/1135 del 08/04/2016 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
29/03/2016 Numero di repertorio 356/16 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARI O C/O TRIBUNALE Sede SPOLETO (PG)
A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 contro
[REDACTED] Grava su Spoleto Foglio
128 Particella 319, Spolcto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

TRASCRIZIONE NN. 3421/2675 del 18/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
03/07/ 2023 Numero di repertorio 1088 emesso da UFFICIALE GIUDIZIAR IO UNEP TRIBUNALE Sede SPOLETO
(PG)

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Grava su Spoleto
Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Non risultano alla scrivente spese condominiali insolute, in quanto non c'è condominio.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

in merito si precisa quanto segue:

ISCRIZIONE NN. 1127/184 del 08/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARI O del 02/03/2011 Numero di repertorio 22407/7589 Notaio DI RUSSO FABIO Sede SPOLETO
BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA sede Spoleto CF 01959720549(domicilio ipotecario eletto a Spoleto (PG)
piazza L. Pianciani n 5)

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale £ 160.000,00 Totale € 320000,00 Durata 15 anni
Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

ISCRIZIONE NN. 678/83 del 15/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARI O del 12/02/2013 Numero di repertorio 2511G/9354 Notaio DI RUSSO FABIO Sede SPOLETO
(PG)

A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 (Domicilio
ipotecario eletto SPOLETO (PG) PIAZZA L. PIANCIANI N. 5).

contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale C 105.000,00 Totale C 210,000,00 Durata 14 anni
Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733



TRASCRIZIONE NN. 3002/2413 del 06/08/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/07/2015 Numero di repertorio 847/2015 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARI O C/O TRIBUNALE Sede SPOLETO (PG)

A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 contro [REDACTED] su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

TRASCRIZIONE NN. 1436/1135 del 08/04/2016 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/03/2016 Numero di repertorio 356/16 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARI O C/O TRIBUNALE Sede SPOLETO (PG) A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 contro [REDACTED] Grava su Spoleto Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733

TRASCRIZIONE NN. 3421/2675 del 18/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/07/2023 Numero di repertorio 1088 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARI O C/O TRIBUNALE Sede SPOLETO (PG)

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Grava su Spoleto
Foglio 128 Particella 319, Spoleto Foglio 128 Particella 319 Particella 733



7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Spoleto, [REDACTED]

Eggi è un borgo tra gli ulivi a due chilometri dalla Flaminia, a 5 da Spoleto in direzione Foligno, quasi a cavallo tra la Valle del Nera e quella Spoletina; l'immobile è situato in zona panoramica tra gli ulivi nelle immediate vicinanze della superstrada ss 685 . L'immobile oggetto di pignoramento è adiacente alla chiesa della Madonna di Castellocchio, non più utilizzata ma che conserva le caratteristiche di struttura storica che al momento della ristrutturazione dell'immobile, negli anni 80, non è stata minimamente manomessa

L'abitazione è un immobile su più livelli, con spazio esterno su entrambi i fronti. Nel versante sud è presente un terreno recintato a cui si accede dalla corte retrostante la casa dove è presente una piccola terrazzina che dà sul terreno o da cancello carrabile su strada; il terreno è leggermente pendente e al momento del sopralluogo era utilizzato per gli animali di bassa corte.

Le facciate esterne dell' immobile sono con mattoni faccia vista, tipico delle abitazioni di campagna e che ben si mimetizzano con l'ambiente circostante; l'immobile si raggiunge da piccola corte esterna brecciate da cui si arriva al portone d'ingresso (porta finestra) con cancello inferriato in ferro, la zona d'ingresso è dotata di una tettoia in coppi per tutta la lunghezza del fabbricato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le scale interne sono in legno con ringhiera in ferro battuto, il soffitto è in travi in legno, anche questo elemento di tipicità; l'immobile è dotato di caldaia autonoma con termosifoni in ghisa, bagni con doccia e in uno con la vasca, i pavimenti sono in cotto rosso .

DESCRIZIONE:

N.C.E.U del Comune di Spoleto:

Fg 128- part 319- cat A/7-cl.1 –vani 8 – rendita € 661,06

N.C.T del Comune di Spoleto

Fg 128 – part 319- ente comune – corte compresa area di sedime del fabbricato

Fg 128-part 733- mq 1520, R.D. € 4,06; R.A. € 1,18



8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

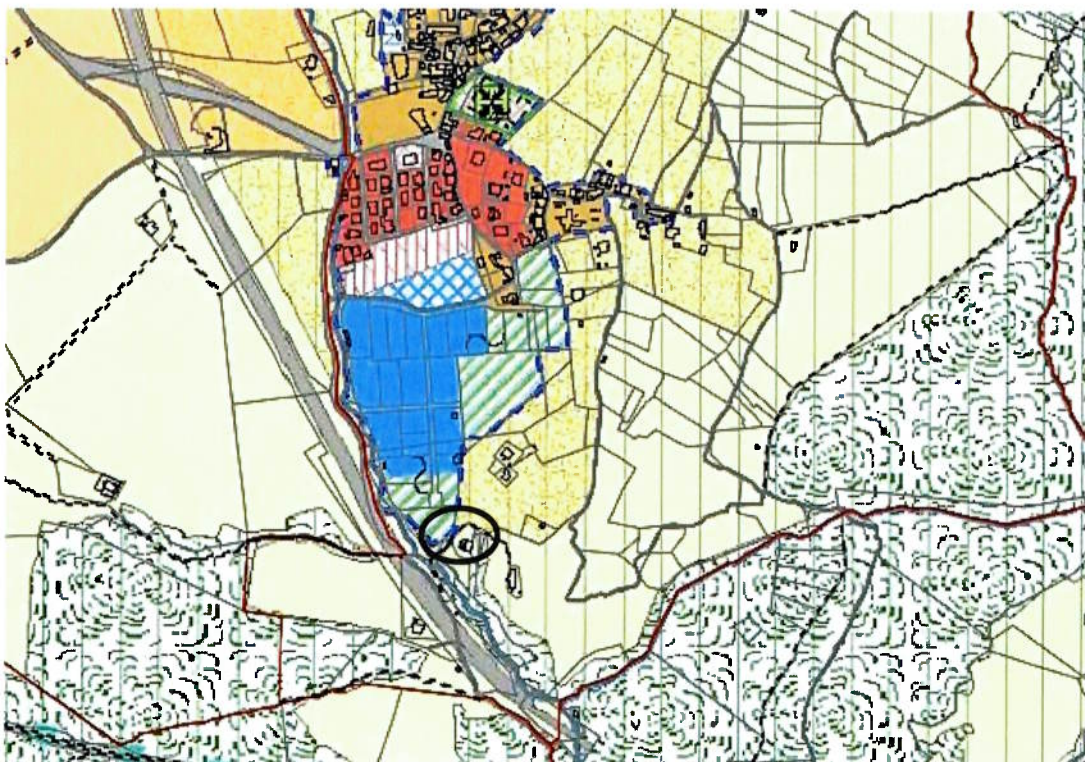
9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

E' stato preso in considerazione il PRG del Comune di Spoleto Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 04/02/2019 Aggiornato e modificato in base alle osservazione accolte con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 06/03/2020.

L'immobile oggetto di stima è situato in area di particolare interesse naturalistico, per quanto di più specifico si rimanda alle NTA di Attuazione del PRG del Comune di Spoleto






PRG Comune di Spoleto : Tav 6 C2 – Fraz Eggi Loc Castellochio



SPAZIO RURALE


Componente Agricola

	E Aree agricole
	Ep Aree di particolare interesse agricolo
	Eb Aree boschive
	IT 52..... Siti di Interesse Comunitario (SIC)
	IT 52 Zone a Protezione Speciale (ZPS)
	Oasi di protezione
	Vra Aree di salvaguardia delle macroaree
	Geolopi estesi
	Zpe Zone Produttive per attività estrattive

	N Aree di Particolare Interesse Naturalistico
	N1 Aree di Elevato Interesse Naturalistico
	N2 Aree di Elevatissimo Interesse Naturalistico

Singolarit  Geologiche

	27A		28
	27B		29
	Insule Ecologiche		

	Aree di riambientamento boschi
---	--------------------------------

11 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Spoleto, alla sottoscritta da parte dell'ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto, veniva recapitata via pec la seguente documentazione, che sar  depositata in copia:

- Concessione n 22192 del 03/06/1980 ottenuta per la riparazione e consolidamento del fabbricato esistente, mantenendo il manto di copertura in coppi e mantenendo inalterate le caratteristiche costruttive, la muratura in pietra e le stesse dimensioni. Trattasi di lavori eseguiti in base alla L n 7 del 18/01/1979 e legge regionale n 24 del 11/06/1979 in riferimento a lavori di ristrutturazione e manutenzione di edifici danneggiati dai terremoti di agosto 1977, marzo, luglio e agosto 1978
- Variante del 27/03/1981: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n 22192 del 03/06/1980 per risanamento edificio anche in base alla normativa dell'epoca prevista per le abitazioni in zone sismiche (zona di 2 categoria superiore), mantenendo inalterate le caratteristiche degli edifici della zona;   stato costruito un muro che consente in disimpegno dell'edificio residenziale dalla chiesa adiacente, una struttura storica che non   stata invece minimamente manomessa.
- Concessione n 10064 del 05/02/1982 per riparazione e consolidamento fabbricato
- Dopo 1985 non sono presenti altri titoli edilizi
- CILA n 37886 del 19/07/2017 per manutenzione straordinaria consistente del rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione dell'orditura secondaria e tinteggiatura facciate
- CILA n 22387 del 08/04/2019 per rifacimento pavimenti, wc, porzioni di intonaco, tinteggiatura e nuovi infissi interni



12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, si riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione è in proprietà al seguente soggetto, come segue:

PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

All'esecutata [REDACTED], la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili Spoleto foglio 128 part 319, Spoleto Fg 128 part 319 part 733 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/07/2013 num rep 25706/9734 Notaio Di Russo Fabio sede Spoleto (PG) trascritto il 01/08/2013 nn 3440/2304 da potere [REDACTED]

All'esecutata [REDACTED] la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili situati a Spoleto Fg 128 part 319, e part 733 è pervenuta per atto di compravendita del 24/06/1991 da potere d [REDACTED]

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

[REDACTED], come da certificato che si allega è di stato libero.

14 UTILIZZO ATTUALE

L'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava abitato dalla debitrice e dal [REDACTED] il quale dichiarava di abitare nell'immobile in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito depositato in Comune, quindi trattasi di titolo non opponibile.

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tipologia impianto	A norma/non a Norma
Elettrico	A norma
Idrico-sanitario	A norma
Termico	A norma
Telefonico	A norma
Fognario	A norma



16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè il bene oggetto di stima è un fabbricato con corte annessa ad uso esclusivo e con recinzione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni è tecnicamente possibile e commercialmente auspicabile la formazione di **LOTTO UNICO**.

17 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare considerando i valori del I trimestre 2025 per la zona di riferimento per le ABITAZIONI di qualità superiore alla media della zona, vengono adottati secondo il borsino i seguenti valori:

min: €/mq 706,00

medio €/mq 835,00

max: €/mq 963,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione calcolate graficamente e in base a quanto indicato in visura.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE **LOTTO UNICO**

N.C.E.U del Comune di Spoleto:

Fg 128- part 319- cat A/7-cl.1 –vani 8 – rendita € 661,06

N.C.T del Comune di Spoleto

Fg 128 – part 319- ente comune – corte compresa area di sedime del fabbricato

Fg 128-part 733- mq 1520, R.D. € 4,06; R.A. € 1,18

DESTINAZIONE	Tot super.
Abitazione	124.17



In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, dei materiali impiegati, dell'ubicazione ed accessibilità, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 950,00 - abitazione + corte e spazio esterno

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILI : **LOTTO UNICO**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale immobile + spazi esterni: mq. 124,17 x € 950,00 = € 117.961,50

VALORE TOTALE LOTTO UNICO : € 117.961,50 - € 11.795,15 (10%) = € 106.166,35

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari a € 106.166,35

(euro centoseimilacentosessantasei,35).

Che si approssima per difetto a € **106.000,00**.(euro centoseimila,00).

18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Si pignora la piena proprietà di 1/1 dei beni oggetti di stima

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora i diritti di piena proprietà per il valore di 1/1.

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone

Spoletto 01/04/2025

L' Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA- LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di 1/1:

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Spoleto, [REDACTED]

Eggi è un borgo tra gli ulivi a due chilometri dalla Flaminia, a 5 da Spoleto in direzione Foligno, quasi a cavallo tra la Valle del Nera e quella Spoletina; l'immobile è situato in zona panoramica tra gli ulivi nelle immediate vicinanze della superstrada ss 685 . L'immobile oggetto di pignoramento è adiacente alla chiesa della Madonna di Castellochio, non più utilizzata ma che conserva le caratteristiche di struttura storica che al momento della ristrutturazione dell'immobile, negli anni 80, non è stata minimamente manomessa

L'abitazione è un immobile su più livelli, con spazio esterno su entrambi i fronti. Nel versante sud è presente un terreno recintato a cui si accede dalla corte retrostante la casa dove è presente una piccola terrazzina che dà sul terreno o da cancello carrabile su strada; il terreno è leggermente pendente e al momento del sopralluogo era utilizzato per gli animali di bassa corte.

Le facciate esterne dell' immobile sono con mattoni faccia vista, tipico delle abitazioni di campagna e che ben si mimetizzano con l'ambiente circostante; l'immobile si raggiunge da piccola corte esterna brecciate da cui si arriva al portone d'ingresso (porta finestra) con cancello inferriata in ferro, la zona d'ingresso è dotata di una tettoia in coppi per tutta la lunghezza del fabbricato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le scale interne sono in legno con ringhiera in ferro battuto, il soffitto è in travi in legno, anche questo elemento di tipicità; l'immobile è dotato di caldaia autonoma con termosifoni in ghisa, bagni con doccia e in uno con la vasca, i pavimenti sono in cotto rosso

DESCRIZIONE:

N.C.E.U del Comune di Spoleto:

Fg 128- part 319- cat A/7-cl.1 –vani 8 – rendita € 661,06

N.C.T del Comune di Spoleto

Fg 128 – part 319- ente comune – corte compresa area di sedime del fabbricato

Fg 128-part 733- mq 1520, R.D. € 4,06; R.A. € 1,18

LOTTO UNICO: Valore dei diritti pari a 1/1: € 106.000,00.(euro centoseimila,00).

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoleto 01/04/2025

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa



