

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE ESECUTORE: dott. Alberto Cappellini

Procedimento esecutivo Immobiliare: n. Ruolo G.E. 117/2023

Creditore procedente: Intesa Sanpaolo spa

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

Riferita al bene sito in Comune di Spoleto via Piazza D'Armi



II CTU

Ing. Andrea Altieri



## 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 |
| 6) ELENCO ALLEGATI.....                                       | 16 |



## 1) MANDATO

Il sottoscritto ing. Andrea Altieri, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A3636, con studio professionale in Cascia via Cursula n.6, in data 22/12/2023 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 117/2023 RGE presso il Tribunale di Spoleto, promossa da Intesa Sanpaolo spa contro [REDACTED]

In data 09/01/2024 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava giuramento di rito in via telematica (ALLEGATO 1):

Il G.E. assegnava il termine del 150° giorno dal conferimento dell'incarico, e quindi entro il 23/06/2024, 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

Al momento del giuramento era stata fissata la data del sopralluogo per il 28/02/2024 alle ore 10:00; ma per motivi personali del CTU, in data 22/02/2024 a mezzo di posta Raccomanda è stato inviato ai [REDACTED] opportuno avviso, dove veniva fissato il nuovo sopralluogo sul bene oggetto di pignoramento per il giorno 14/03/2024 alle ore 10:00; (ALLEGATO 2).

In tale data, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Spoleto via Piazza D'Armi, 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).

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10:45 ho dichiarato concluse le operazioni relative all'accesso al luogo presso l'immobile sito in Spoleto redigendo apposito verbale (ALLEGATO 2).

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) 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

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 insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

#### QUESITO 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 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 10

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 11

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

#### QUESITO 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 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, verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

#### QUESITO 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 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 14

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 15

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 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;

#### QUESITO 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 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 18

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 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 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 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.

#### QUESITO 21

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

#### 4) INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da più unità immobiliari ad uso commerciale/ uffici; pertanto considerando la consistenza e la collocazione del bene, si ritiene opportuno individuare due lotti, individuato come LOTTO 1 e LOTTO 2, di seguito meglio descritti alle risposte del quesito 7.

#### 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 dal dottor Niccolo Tiecco, Notaio in Perugia. Inoltre alla data del 25/07/2024, lo scrivente ha provveduto ad acquisire Visure Ipotecarie al fine di poter affermare che non vi sono ulteriori iscrizioni a quelle già presenti (ALLEGATO 7).

#### Risposta al quesito 4

Da quanto riferito dal signor Palmieri Riccardo, quale capo condomino, sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, ma sono insolute alcune spese condominiali per un importo pari ad € 595,99 (ALLEGATO 8).

#### 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 Spoleto in via Piazza d'Armi; nella zona periferica della città, dove vi sono negozi e servizi primari (scuole, ospedali, banche ecc ecc), ricompreso all'interno di un complesso immobiliare costituito da unità abitative e commerciali.

L'edificio dove si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia, si configura come una palazzina ricompresa all'interno di un comparto edificatorio; elevata su tre piani fuori terra e due entrotterra, con area circostante comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, realizzata in



strutta portante in c.a. e tamponature in laterizio; esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato in buono stato di conservazione; delimitata da una recinzione in muratura e metallo;

Le unità immobili oggetto di pignoramento, tutte poste in Spoleto in Via Piazza D'Armi, sono identificate al NCEU come segue:

- Foglio 135 particella 1132 sub 68, categoria C03, classe 3 consistenza 122 m<sup>2</sup> (Lotto 1)
- Foglio 135 particella 1132 sub 70, categoria C03, classe 3 consistenza 17 m<sup>2</sup> (Lotto 2)
- Foglio 135 particella 1132 sub 71, categoria A10, classe 2 consistenza 6,5 vani (Lotto 2)
- Foglio 135 particella 1132 sub 72, categoria C03, classe 3 consistenza 11 m<sup>2</sup> (Lotto 2)

#### LOTTO 1

Unità immobiliare posta al piano terra, destinata ad attività commerciale-solarium; costituita da una reception; 13 cabine solari, un servizio igienico e terrazzo; per una superficie utile di mq 146,20 (di cui 21,60 destinati a terrazzo).

Le finiture interne sono di buon pregio, i pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti; gli infissi sono in metallo con doppio vetro; tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; con un'altezza interna di ml 2,90; in buono stato di conservazione che visivamente non presentano alcun tipo di vizi.

#### LOTTO 2

Unità immobiliare costituita da più subalterni, posta al piano sottostrada primo, destinata ad ufficio/studio; costituita da una reception; 6 uffici, un servizio igienico, per una superficie utile di mq 131,70.

Le finiture interne sono di buon pregio, i pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti; gli infissi sono in metallo con doppio vetro; tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; con un'altezza interna di ml 2,70; in buono stato di conservazione che visivamente non presentano alcun tipo di vizi.



Entrambe i lotti, seppure comunicanti attraverso una scala a chiocciola possiedono un ingresso autonomo.

#### Risposta al quesito 8

I beni oggetto di pignoramento, sono dotati di due accessi indipendenti, il primo al piano terra attraverso una corte comune al condominio, ed il secondo al piano sottostrada primo attraverso un adrone comune condominiale oppure da una scala a chiocciola accessibile da un ingresso secondario al piano terra .

#### Risposta al quesito 9-10

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

#### Risposta al quesito 11

L'immobile ricade all'interno della zona "MCR" Macrozone di Consolidamento del vigente PRG (ALLEGATO 4)

#### Risposta al quesito 12

L'immobile dove è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato con Permesso di Costruire n.56013 del 24/04/2008; successiva DIA in Variante n. 39320 del 25/08/2008.

Per le unità immobiliari oggetto di perizia è stata rilasciata attestazione di agibilità prot. 13856 del 05/03/2009.

Dal sopralluogo effettuato e l'analisi dei elaborati reperito nell'ultimo titolo edilizio sono state rilevate delle modestissime difformità, legate alla diversa realizzazione di alcune tramezzature; che possono essere sanate; con una sanzione per abuso di poca rilevanza pari ad € 1.000,00.



#### Risposta al quesito 13

Esaminando tutti i documenti presenti nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] allo stato attuale i beni risultano occupati.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono state concesse in locazione alla società "Abbronzatura Matrix di Enea e Spartaco Casciarri snc-oggi Abbronzatura Matrix srl", a mezzo di contratto registrato a Perugia n.7687 del 29/04/2020 e successiva modifica registrato a Perugia al n. 20542 del 31/10/2020, e successiva scrittura privata registrata a Perugia al n.173 del 11/04/2022 con la quale i proprietari autorizzavano la parte conduttrice ad eseguire alcuni lavori di ammodernamento e sostituzione degli impianti sull'immobile, e sospendendo il pagamento del canone di locazione per la durata di sei anni fino alla mensilità di maggio 2028.

#### Risposta al quesito 14-15

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo sono occupate dall'attività commerciale in capo alla [REDACTED] oggi Abbronzatura Matrix srl.

#### Risposta al quesito 16

L'impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico sono stati realizzati sotto traccia, sono tutti autonomi ed al momento del sopralluogo si è constatato la loro funzionalità; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti (split), alimentati da corrente elettrica.

#### Risposta al quesito 17

Vista la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno costituire due lotti, così costituiti:



Lotto 1: foglio 135 particella 1132 sub 68

Lotto 2: foglio 135 particella 1132 sub 70-sub 71-sub 72

#### Risposta al quesito 18

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:

-LOTTO 1 mq 124,60 x € /mq 750,00= € 93.450,00 (locali attività commerciale)

mq 21,60 x € 250,00= € 5.400,00 (terrazzo)

Totale Lotto 1= € 98.850,00

-LOTTO 2 mq 131,70 x € /mq 1100,00= € 144.870,00

TOTALE = € 243.720,00

#### Risposta al quesito 19

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

#### Risposta al quesito 20

Casistica non presente in tale esecuzione

#### Risposta al quesito 21

Come già descritto sono state rilevate modeste difformità urbanistiche, sanabili.



## 6) ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATO 1. Giuramento CTU

ALLEGATO 2. Convocazione sopralluogo

ALLEGATO 3. Documentazione catastale

ALLEGATO 4. Estratto PRG

ALLEGATO 5. Rilievo fotografico

ALLEGATO 6. Contratto di affitto

ALLEGATO 7. Visure ipotecarie al 25.07.2024

ALLEGATO 8. Stato pagamenti oneri condominiali

