

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA

DA

ING BANK N.V.

CONTRO

[REDACTED]

N. 50/2024 R. G. E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STUDIO TECNICO

GEOM. NATALIZI FRANCESCO

VIA DEI CAMPANI N. 9 - TEL. 3347439258

SPOLETO


TRIBUNALE DI SPOLETO
IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
QUESITI C.T.U.

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;

RISPOSTA

Si conferma la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risultano documenti o atti mancanti o inidonei, si allega tuttavia documentazione di verifica per aggiornamento.



QUESITO

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

RISPOSTA

Si allegano planimetrie catastali (ALL.1) e planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato (ALL.2).



QUESITO

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.);

RISPOSTA

Si elencano di seguito iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta PG 132774 del 2024
Ricevuta di cassa n. 5537
Ispezione n. PG 132777/3 del 2024
Inizio ispezione 19/11/2024 11:41:36

Richiedente NATALIZI FRANCES

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FOLIGNO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 120 - Particella 2060

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 18/11/2024

Elenco immobili

Comune di FOLIGNO (PG) Catasto Fabbricati

5.	Sezione urbana -	Foglio 120	Particella 2060	Subalterno 5
Comune di FOLIGNO (PG) Catasto Fabbricati				
38.	Sezione urbana -	Foglio 120	Particella 2060	Subalterno 49

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 02/07/1998 - Registro Particolare 2446 Registro Generale 12749
Pubblico ufficiale NAPOLITANO LUIGI Repertorio 16630 del 19/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6373 del 08/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 25/10/2004 - Registro Particolare 8071 Registro Generale 33242
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 398 del 08/10/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6374 del 08/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 14091 Registro Generale 23818
Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 42571/8416 del 11/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 5607 Registro Generale 23819
Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 42572/8417 del 11/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 236 del 16/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 11317 Registro Generale 42232
Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 46838/10398 del 14/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 23/04/2024 - Registro Particolare 8532 Registro Generale 11513
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 578 del 29/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria poichè trattasi di edificio già costruito per l'intera potenzialità edificatoria, non sussistono vincoli storico-artistici, nè per il caso in esame (già edificato) di natura paesaggistica o simili, nè altri oneri, pesi o servitù ad eccezione del diritto di superficie del terreno gravante sull'intero immobile a favore del Comune di Foligno.

Per il pieno integrale possesso degli immobili, qualora richiesto, dovrebbe essere attivata procedura di "riscatto" presso il Comune di Foligno, volta ad ottenere anticipatamente la "piena proprietà superficiaria", **per la relativa quota**, del terreno su cui è posto l'immobile in condominio. In alternativa il futuro aggiudicatario potrà attendere, trascorsi i consueti 99 anni, lo scadere della convenzione appositamente predisposta col Comune e nel caso di che trattasi il ricongiungersi della proprietà superficiaria attualmente a favore del Comune.



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.);

RISPOSTA

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale dell'edificio in condominio ove trovati i beni di cui trattasi hanno dato le seguenti risultanze:

Cascelli Luana

Amministrazioni Condominiali

Foligno, 22.10.2025

Oggetto : posizione debitoria [REDACTED] Condominio IL TETTO I Via Sicilia 23/25 Foligno –

La sottoscritta Cascelli Luana in qualità di amministratore del condominio il TETTO I Via Sicilia 23/25 Foligno, comunica la morosità di tale unità :

- Saldo anno al 30.06.2024 € 3.214,22 proprietà
- Lavori straordinari deliberati il 24.07.2024 ed eseguiti € 712,92
- Quote ordinarie della proprietà da luglio 2024 ad ottobre 2025 € 580,00 salvo conguaglio a consuntivo
- **TOTALE COMPLESSIVO A CARICO DELLA PROPRIETA' € 4.507,14**
- Saldo anno al 30.06.2024 inquilino [REDACTED] € 325,73
- Quote ordinarie salvo conguaglio a consuntivo luglio 2025- ottobre 2025 € 464,00
- **TOTALE COMPLESSIVO A CARICO DEL CONDUTTORE DI € 789,73**

La quota millesimale di tale unità è pari a ml 26,912 su 1000 comprende sia appartamento che garage si allegano tabelle e regolamento condominiale

Il condominio è formato da due scale civico 23 dove si trova tale unità e scala civico 25 con unica rampa di accesso alla corsia garage

Non ci sono nel condominio né liti attive né passive

Si comunica che i lavori straordinari deliberati sono stati tutti eseguiti

Per quanto riguarda l'accollo dei lavori eco-sisma bonus non passano per il condominio i proprietari hanno sottoscritto modalità di pagamento direttamente con la ditta esecutrice dei lavori per tali informazioni dovete rivolgervi alla PUNTO EDILE SRLs indirizzo e.mail info@davidsilvestri.it

Cordiali saluti


Cascelli Luana
Amministratore Condominiale
Via Monte Rosa 7/A - 06034 Foligno, PG
Tel 0742.22212 - cell: 333.4793699
e-mail: luanacascelli@libero.it



QUESITO

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

RISPOSTA

Come già indicato in risposta al quesito n. 3 esiste vincolo a favore del Comune di Foligno del diritto di superficie del terreno, gli oneri di affrancazione o riscatto ammontano a circa € 20.000 (ventimila euro), salvo miglior conteggi.



QUESITO

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;

RISPOSTA

Salvo quanto descritto in risposta ai quesiti nn. 3 e 5 e quelli di parte attrice, non vi sono altri oneri o vincoli da cancellare a carico del futuro aggiudicatario che possano risultare opponibili all'acquisto.



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; superficie commerciale in mq; 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.);

RISPOSTA

Descrizione Generale

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento di civile abitazione e dalla relativa autorimessa singola, gli stessi sono ubicati in Comune di Foligno (PG) Via Sicilia n. 23, interno 5 scala 2 piano primo per quanto attiene all'appartamento, l'autorimessa è posta sempre ove sopra al primo piano sottostrada del medesimo edificio condominiale denominato "Il Tetto 1" ed a cui si accede mediante rampa carrabile esterna dalla corte perimetrale condominiale. L'edificio condominiale nel complesso è adibito ad "edilizia economica e popolare" è costituito essenzialmente da svariati appartamenti di civile abitazione suddivisi in due distinte scale condominiali di accesso e da sei piani in elevazione fuori terra, il civico n. 23 individua l'ingresso del bene pignorato, mentre il civico n. 25 individua ed è riferito ad altro blocco di appartamenti residenziali non interessati dalla

presente, senonché per individuare l'autorimessa che essendo posta sul piano interrato e non avendo numero civico univoco, la stessa viene arbitrariamente indicata con entrambi i numeri civici esistenti nell'edificio.

L'edificio non denota segni visibili di danneggiamento derivanti dal sisma del 2016 e la struttura, in cemento armato, in parte prefabbricata, sembra aver resistito adeguatamente alle forti sollecitazioni subite.

L'area ove sono posti i beni di che trattasi è ubicata alla prima periferia nord est della città ed è costituita da numerosi edifici condominiali di abitazione, realizzati nei primi anni 80 del secolo scorso, risulta avere numerosi residenti in rapporto alla superficie (densamente popolata). L'intera zona nel suo complesso costeggia il fiume "Topino" ed è servita da vari servizi pubblici quali asili nido, una chiesa e da servizi di utilità, un supermercato ed un piccolo centro sportivo, inoltre è servita da aree verdi pubbliche e ben collegata ai mezzi pubblici di trasporto.

L'edificio condominiale era al momento del sopralluogo interessato da residue lavorazioni di cantiere di manutenzione straordinaria, di efficientamento energetico **superbonus 110 eco-sisma** e le facciate erano completamente rivestite dalle impalcature di cantiere e teli di protezione. (ALL.4 – ALL.5).

Appartamento - (Lotto n. 1)

L'appartamento di che trattasi è posto al civico 23 del condominio, esso confina con altri appartamenti residenziali e vi si accede agevolmente dalla strada pubblica esterna dall'ingresso e dalla scala principale o dall'ascensore condominiale che risulta presente ed efficiente. L'interno dell'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno ad uso sala e cucina, due camere da letto, due servizi igienici ed altri 4 piccoli accessori aventi uso di 2 antibagni, ripostiglio e disimpegno, lo stesso risulta essere in buono stato di manutenzione ed è provvisto per la quasi totalità di pavimentazione in listoni di laminato (finto parquet), salvo per i servizi igienico ed i ripostigli che possiedono tuttora pavimentazione in ceramica coeva alla costruzione, le pareti sono rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura, gli infissi sono nuovi in alluminio verniciato bianco, sostituiti con i recenti lavori condominiali, come anche le tapparelle esterne scorrevoli, la porta d'ingresso è stata recentemente sostituita con infisso blindato nuovo, il riscaldamento risulta essere centralizzato e condominiale ed era inoltre in corso di installazione o già installato nuovo impianto fotovoltaico condominiale così come il "cappotto termico" esterno all'edificio. L'appartamento possiede impianti idrico, elettrico e termico centralizzato a norma, una superficie utile interna di mq. 76,10 ed un balcone esterno lineare di mq. 15,80. I locali hanno un'altezza media di mt. 2,75 e sono ben areati ed illuminati, purtroppo per la tipologia dell'edificio, l'appartamento possiede tutte le aperture esterne orientate unicamente verso il medesimo punto cardinale di sud est.

Autorimessa – (Lotton. 2)

L'autorimessa esecutata è posta al piano primo sottostrada, vi si accede dall'esterno, dagli spazi condominiali, dalla rampa di accesso comune e dall'ampia porta condominiale che conduce agli spazi comuni delle autorimesse. Tale autorimessa corrisponde in proiezione cielo terra al blocco di edificio servito dalla scala 2 ed individuato dal civico n. 23. La stessa possiede pavimento in ceramica ed intonaco del tipo civile alle pareti, possiede inoltre una piccola finestra così detta "a bocca di lupo" che permette un minimo di aereazione del locale, è inoltre provvista di punto luce ma al momento del sopralluogo sprovvista di porta esterna, la superficie utile non residenziale è di mq. 15,80, l'altezza di tale locale è pari a mt. 2,65.



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;

RISPOSTA

Entrambi i beni pignorati sono liberamente e facilmente accessibili dagli spazi esterni o condominiali come meglio descritto al quesito n. 7, non occorre estensione del pignoramento.



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 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;

RISPOSTA

La descrizione dei dati indicati nel pignoramento è corretta ed individua esattamente i beni pignorati, andrebbe solo eliminato il civico n. 25, se ritenuto influente, perché individua altro blocco di edificio e vano scala non interessati dal pignoramento e dalla procedura in corso.



QUESITO

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;

RISPOSTA

Non occorre eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto, poichè lo stato attuale degli immobili è in conforme alle planimetrie dei beni, e gli stessi sono regolarmente accatastati.

QUESITO

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

RISPOSTA

L'utilizzo dell'area, prevista dallo strumento urbanistico è quella **residenziale** ed é così definita:

Zona di PRG UP/PEEP n.7 (Piano Pluriennale di Attuazione)

Ambiti di disciplina particolareggiata pregressa (Piani attuativi residenziali)

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica inquanto trattasi solo di fabbricati già edificati.

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;

RISPOSTA

Il condominio, nel complesso, e gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati, dal Comune di Foligno, per la loro realizzazione che precisamente sono: Concessione Edilizia n. 168 del 2/4/1979, Concessione Edilizia in variante n. 369 del 3/7/1981, Permesso di Abitabilità e di Uso N. 145 (Prot. 11965/83) del 2/7/1983, CILAS n. 3533 Prot. 80091 del 17/11/2022, CILAS N. 3581 Prot. 98129 del 27/12/2023, SCIA n. 3580 Prot. 98143 del 27/12/2023, la cui Agibilità finale, per gli ultimi tre titoli, non era ancora stata richiesta per residue lavorazioni ancora in corso di ultimazione.(ALL.3).

Non vi sono abusi da sanare nè costi da sostenere, nè risulta vi siano 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 del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

RISPOSTA

I beni risultano attualmente occupati e dati in locazione ai Sigg.ri ██████ nato a ██████ il ██████ ██████ e ██████ nata ad ██████ ██████, C.F.: ██████, mediante contratto di locazione stipulato con la comproprietaria ██████, ai sensi dell'Art. 2 - comma 3, legge 09/12/1998 n. 431, avvalendosi da quanto previsto dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011, così detta "cedolare secca", ad uso residenziale, il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Foligno (PG) il 31/01/2022 al n. **232 serie 3T**, la durata del contratto è di anni 4 (quattro) dal 1 giugno 2021 al 1 giugno 2025, rinnovabile per successivi anni 4 (quattro) nel caso di mancata disdetta che non risulta inviata, pertanto, salvo altro, si presume come data del rilascio quella del 1 giugno 2029.

QUESITO

14) allegli, avendone fatto 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;

RISPOSTA

Richieste inviate al Comune di ██████ per entrambi i soggetti esecutati, Municipalità 8 e Municipalità 9, inviate mediante P.E.C. del 28/10/2025, sono rimaste inevase, nè si è avuta alcuna risposta o notizia dagli Uffici preposti del Comune di ██████.

Si procederà nuovamente, se richiesto a sollecitare a mezzo P.E.C., previa richiesta di conferma telefonica, come già effettuato in precedenza, l'invio della documentazione già richiesta agli Uffici interessati e non ricevuta. (ALL.6)

QUESITO

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);

RISPOSTA

L'immobile in esame non è abitato da nessuno dei due soggetti esecutati bensì dato in locazione a terze persone, pertanto, allo stato delle cose, non può essere ritenuta casa coniugale dell'uno o dell'altro soggetto esecutati nè dai familiari o eventuali figli ancora a carico.



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;

RISPOSTA

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ed a pavimento, sono quelli coevi alla costruzione realizzati in base alle norme vigenti, l'impianto elettrico è stato interessato da adeguamenti basilari richiesti a norma di legge, l'impianto termico principale è sempre coevo alla costruzione ed a norma, presumibilmente è stato migliorato a livello centralizzato con i lavori recentemente eseguiti. Eventuali costi di adeguamento non dovrebbero superare la somma di euro 500.



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 eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di 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;

RISPOSTA

I beni pignorati saranno suddivisi in 2 lotti così come già esistenti e conformati e precisamente:

1) Lotto N.1

- Diritti di piena proprietà superficiaria su Appartamento di civile abitazione, sito in Foligno Via Sicilia n. 23, distinto in Catasto Fabbricati di Foligno al foglio n. 120, particella n. 2060 sub 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita catastale euro 383,47;

2) Lotto N.2

- Diritti di piena proprietà superficiaria su Autorimessa, sita in Foligno Via Sicilia n. 23, distinta in Catasto Fabbricati di Foligno al foglio n. 120, particella n. 2060 sub 49, categoria C6, classe 4, consistenza mq. 16, Rendita catastale euro 16,53.



QUESITO

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 al 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;

RISPOSTA

Lotto N.1

- Diritti di piena proprietà superficiaria su appartamento di civile abitazione, sito in Foligno Via Sicilia n. 23, distinto in Catasto Fabbricati di Foligno al foglio n. 120, particella n. 2060 sub 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Rendita catastale euro 383,47;

Il bene in oggetto possiede una discreta valenza nel mercato immobiliare della zona grazie alla buona ubicazione, alla facilità di collegamento con i mezzi pubblici e per i numerosi servizi presenti.

Sono invece parametri negativi concorrenti alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile, la limitata esposizione solare e la rilevante densità abitativa della zona.

Fatta questa premessa, necessaria per meglio valutare le caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento si procede alla stima del valore di mercato dei cespiti in trattazione, si procede alla formazione di 2 lotti suddivisi che si ritiene opportuno tuttavia **alienare in unica soluzione** per rapidità di conclusione della procedura.

La risoluzione del quesito estimativo viene espletata mediante l'applicazione dei procedimenti sintetico ed analitico, con il criterio di stima del più probabile valore di mercato, in seguito attraverso la comparazione dei valori risultanti viene verificata la fondatezza dei due procedimenti.

SCelta DEL CRITERIO E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima più rispondente alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato, risolto attraverso il procedimento analitico, che giunge alla formulazione del giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito netto medio annuo continuativo considerando il bene in regime di libero mercato.

VALUTAZIONE DEI LOTTI

Stima dell'appartamento - lotto n. 1

Procedimento analitico

Si procede alla stima per capitalizzazione del reddito derivante dal canone di affitto annuo percepibile dal proprietario in regime di libero mercato dall'abitazione.

Per la descrizione dell'immobile in esame si rimanda a quanto già citato in precedenza.

1 - Appartamento di civile abitazione sito a Foligno, via Sicilia n. 23, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. **120**, particella n. **2060 sub 5**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita euro 383,47;

Determinazione del Reddito netto

Il Reddito netto viene determinato sottraendo al Reddito padronale lordo le spese di produzione. $R_n = R_{pl} - (Q + \text{Spese amm.} + \text{Sfitto e inesigibilità} + \text{Imp. e Sovr.} + I)$

Procedimento analitico

Si procede alla stima per capitalizzazione del reddito derivante dal canone di affitto annuo dell'abitazione percepibile dal proprietario in regime di **libero mercato**.

Per la descrizione dell'immobile in esame si rimanda a quanto già citato in precedenza.

A - Calcolo del Reddito padronale lordo (Rpl)			
Canone equo mensile anticipato	€		320,00
Canone annuo posticipato			
€ 320 x (12 + 6.50 x 0,08) =	€		4.006,40
Interessi sulla cauzione (3 mensilità)			
3 x 320 x (0,08 - 0.05) =	€		28,80
Rpl = 4.006,40 + 28,80 =	€		4.035,20
B - Calcolo delle spese (S)			
- Quote di manutenzione e assicurazione	10% Rpl	€	403,52
- Spese di amministrazione	4% Rpl	€	161,41
- Quote di sfitto e inesigibilità	5% Rpl	€	201,76
- Imposte e sovrimposte	<u>12% Rpl</u>	€	<u>484,22</u>
Somma delle spese	31%Rpl	€	1.250,91
- Interessi (su spese medie annue considerate mediamente anticipate)		€	<u>50,04</u>
			1.250,91 x 0,08 x 0,5 =
- Totale delle spese medie annue		€	1.300,95
C - Calcolo del reddito netto (Rn)			
Rpl	€	4.035,20	-
S	€	<u>1.300,95</u>	
Rn	€	2.734,25	

Determinazione del più probabile valore di mercato

L'analisi del mercato fondiario della zona ha permesso di stabilire come il rapporto delle sommatorie Rn / Vo individui, considerata l' incidenza di comodi e scomodi, condizioni intrinseche ed estrinseche, un saggio di capitalizzazione del 5%, per cui il più probabile valore di mercato dell' immobile in oggetto sarà:

$$Vo = Rn / r = \frac{2.734,25}{0,05} = € 54.685,00$$

Snr = superficie non residenziale

Sul valore ottenuto andranno eseguite le aggiunte e detrazioni come indicato nel procedimento analitico quindi per arrotondamento della cifra sopra determinata si ottiene un valore di

€ 55.300

I valori degli immobili, ottenuti con i due procedimenti tendenti al conseguimento del più probabile valore di mercato, sono simili e nella media con un scarto complessivo di circa € 300, confermando così l'attendibilità delle valutazioni ottenute mediante i due procedimenti di stima sintetico e analitico.

Svolti gli opportuni conteggi relativi all'immobile di cui sopra, riconosciuta la maggiore attendibilità del procedimento analitico, lo scrivente estimatore determina il valore finale complessivo del compendio in trattazione in

V.F. € 55.000

Stima dell'autorimessa - lotto n. 2

Procedimento analitico

Si procede alla stima per capitalizzazione del reddito derivante dal canone di affitto annuo percepibile dal proprietario in regime di libero mercato dall'autorimessa.

Per la descrizione dell'immobile in esame si rimanda a quanto già citato in precedenza.

2 – Autorimessa, sita a Foligno via Sicilia nn. 23, piano primo sottostrada, distinta in Catasto Fabbricati al foglio n. 120, particella n. 2060 sub 49, categoria C6, classe 4, consistenza mq. 16, Rendita catastale euro 16,53;

A -	Calcolo del Reddito padronale lordo (Rpl)		
	Canone equo mensile anticipato	€	30,00
	Canone annuo posticipato		
	€ 30 x (12 + 6.50 x 0,08) =	€	375,60
	Interessi sulla cauzione (3 mensilità)		
	3 x 30,00 x (0,08 - 0.05) =	€	2,70

$$\text{Rpl} = 375,60 + 2,70 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad 378,30$$

B - Calcolo delle spese (S)

- Quote di manutenzione e assicurazione	10% Rpl	€	37,83
- Spese di amministrazione	4% Rpl	€	15,13
- Quote di affitto e inesigibilità	5% Rpl	€	18,91
- Imposte e sovrimposte	12% Rpl	€	45,40
Somma delle spese	31% Rpl	€	117,27
- Interessi (su spese medie annue considerate mediamente anticipate) $117,27 \times 0,08 \times 0,5 =$		€	<u>4,69</u>
- Totale delle spese medie annue		€	121,96

C - Calcolo del reddito netto (Rn)

Rpl	€	378,30 -
S	€	<u>121,96</u>
Rn	€	256,34

Determinazione del più probabile valore di mercato

L'analisi del mercato fondiario della zona ha permesso di stabilire come il rapporto delle sommatorie Rn / V_0 individui, considerata l'incidenza di comodi e scomodi, condizioni intrinseche ed estrinseche, un saggio di capitalizzazione del 5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà:

$$V_0 = Rn / r = \frac{256,34}{0,05} = \text{€} \quad 5.126,80$$

Aggiunte e detrazioni

Al valore così ottenuto vanno aggiunti e detratti gli elementi economici che concorrono alla formazione del valore finale.

- Aggiunte:
- ampio spazio di manovra esterno 2%

$$\text{AGGIUNTE } 2\% + \text{€ } 102,54$$

- Detrazioni:
- limitata aereazione ed esposizione solare 1%

$$\text{DETRAZIONI } 1\% - \text{€ } 51,27$$

Per cui il valore ottenuto, svolti gli opportuni conteggi e arrotondamenti sarà:

$$\underline{V_o = € 5.200,00}$$

Procedimento sintetico

Si giunge alla formulazione del giudizio di stima per analogia con altri immobili simili della zona o di frazioni assimilabili oggetto di recenti compravendite, per cui eseguite le necessarie proporzioni si realizza il valore medio in rapporto alla superficie.

destinazione	piano	Superficie mq.	euro/mq.	euro	Totale euro
autorimessa (sup.convenzio nale ½ - Snr)	1S	7.75	680,00	5.270,50	5.270,00
SOMMANO		7.75	680,00	5.270,00	5.270,00

Snr = superficie non residenziale

Sul valore ottenuto andranno eseguite le aggiunte e detrazioni come indicato nel procedimento analitico quindi per arrotondamento della cifra sopra determinata si ottiene un valore di

$$\underline{V.F. € 5.300}$$

RIEPILOGO DEI VALORI DEI SINGOLI LOTTI				
LOTTO N.	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE	PROCEDIMENTO ANALIT. EURO	PROCEDIMENTO SINTET. EURO
1	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 5	Appartamento	55.000	55.300
2	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 49	Autorimessa	5.200	5.300
TOTALI			60.200	60.600

I valori degli immobili, ottenuti con i due procedimenti tendenti al conseguimento del più probabile valore di mercato, sono praticamente identici con uno scarto complessivo di € 400,

confermando così l'attendibilità delle valutazioni ottenute mediante i procedimenti di stima sintetico e analitico.

Svolti gli opportuni conteggi relativi agli immobili di cui sopra, riconosciuta la maggiore attendibilità del procedimento analitico, lo scrivente estimatore determina il valore finale complessivo dell'intero compendio in trattazione in

€. 60.200

Si procede, Come richiesto, all'abbattimento forfettario (15%) dei valori, 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, **come richiesto da quesito, tuttavia non si ritiene corretto alterare il valore finale con elementi non strettamente connessi alla stima ed alieni ai principi della corretta tecnica estimativa.**

Pertanto, in assunto, ed al fine di assolvere fedelmente al mandato affidatole, lo scrivente tecnico procede con riserva e precisa che non ritiene, tale operazione, attinente alla scienza dell'Estimo.

RIEPILOGO E VALORI DEI SINGOLI LOTTI RIDOTTI DEL 15%				
LOTTO N.	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE	PROCEDIMENTO ANALIT. EURO	ANALIT. EURO CON RID. - 15%
1	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 5	Appartamento	55.000	47.000
2	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 49	Autorimessa	5.200	4.400
TOTALI			60.200	51.400

QUESITO

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) 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;

b) *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;*

RISPOSTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero, per eventuali diritti si fa riferimento a quanto già espresso in risposta ai quesiti nn. 13 e 15, non occorre aggiungere altro in risposta al presente quesito, si riportano nuovamente i valori dei singoli lotti, come già indicato al precedente quesito, ribadendo la migliore opportunità di alienazione di entrambi i lotti ad un unico acquirente.

VALORI, SUDDIVISIONE DEI SINGOLI LOTTI e riduzione del 15%				
LOTTO N.	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE	PROCEDIMENTO ANALIT. EURO	ANALIT. EURO CON RID. 15%
1	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 5	Appartamento	55.000	47.000
2	foglio n.120 p.lla n.2060 sub 49	Autorimessa	5.200	4.400
TOTALI			60.200	51.400

Quantum supra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, 15/12/2025

IL TECNICO
C.T.U.

