

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2015 PROMOSSA DA
PANIFICIO PASTICCERIA PANIPAST S.A.S.
CONTRO

OMISSIS E OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 05/07/2016 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare promossa dalla Società Panificio Pasticceria Panipast sas rappresentata dall'Avv. OMISSIS invitandomi a comparire il giorno 06 ottobre 2017, ed a seguito della sospensione di mesi 8, il giorno 02/11/2017 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento dell'esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i



vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli 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.t.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, 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.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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;

9) 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;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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;

12) 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;

13) allegghi, 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;

14) 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);

15) descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che resterà nel godimento dell'ex. Coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) 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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".



Con raccomandate e mail PEC del 29 novembre 2017 informavo i sig.ri
OMISSIS OMISSIS l'Avv. OMISSIS per conto della Soc.
Panimpast sas e l'Equitalia spa, che in data 23 Gennaio 2018 effettuavo
sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Todi
Loc. Pian di Porto (PG).

Prendendo atto che alla data suindicata, non sarebbe stato possibile l'inizio
delle operazioni, in data 30/01/2018 in presenza della Sig.ra OMISSIS
rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le
caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la posizione,
l'esposizione e le caratteristiche fisiche ed adeguata documentazione
fotografica interna ed esterna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

*Diritti di piena proprietà su appartamento sito in Todi – Loc. Pian di Porto snc,
piano T distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Todi al Foglio 29 part.
194 sub. 5 cat A/2 classe 3 vani 4,5 rendita € 348.61.*

Ai fini della divisibilità degli immobili componenti il lotto si precisa che lo stesso a
parere del sottoscritto, sia inscindibile ed indivisibile.

Per questo motivo ritengo formare **un unico lotto** per la vendita.

- **lotto n. 1** costituito dall' immobile sito in Loc. Pian di Porto snc censito al C.F.
del Comune di Todi al Foglio 29 part. 194 sub 5;
*oltre che ai diritti proporzionali sul B.c.n.c. identificato al foglio 29 part. 194
sub. 3);*

In fede.

Spoletto, 1 marzo 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono riferiti ad una unità immobiliare a carattere residenziale ubicata all' interno di un fabbricato plurifamiliare. Il fabbricato si eleva su tre livelli (piano primo sottostrada, piano terra e piano primo) ed l' unità oggetto di esecuzione è disposta al piano terra componendosi di ingresso soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, w.c. e bagno oltre al disimpegno. Gli stessi sono accessibili, percorrendo un piccolo tratto di corte, direttamente dalla strada Provinciale SP 384 in quanto il fabbricato è prospiciente direttamente alla stessa, Il tutto sito in Loc. Pian di Porto Snc nel Comune di Todi Provincia di Perugia.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al

- Foglio 29

*particella 194 sub. 5 piano T categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani
R.C. 348.61 €;*

oltre che ai diritti proporzionali sul B.c.n.c. identificato al foglio 29 part. 194 sub. 3);

beni confinano con proprietà *OMISSIS* strada, salvo altri.

Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE

L' unità è censita al C.F. del Comune di Todi al foglio 29 part. 194 sub. 5 ed è disposta su di un unico livello al piano terra e composta da ingresso soggiorno angolo cottura due camere da letto w.c. bagno e disimpegno. Il tutto sito in Loc. Pian di Porto Snc lungo la strada Provinciale che dalla frazione di Ponterio conduce verso Pantalla. Il fabbricato si trova in una zona pianeggiante. Per accedere all' unità immobiliare occorre attraversare una piccola corte la quale è prospiciente alla strada stessa.

La struttura portante dell'abitazione è in muratura mista ed i solai prevalentemente in travi di acciaio e tavelloni.



Le pavimentazioni dell' abitazione sono realizzate con piastrelle monocottura e le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate mentre nel bagno è presente rivestimento in piastrelle di gres.

Il portone di ingresso ed gli infissi sono in legno ed gli stessi sono protetti da da serrande in pvc.

Lo stato di conservazione dell' interno della unità immobiliare è in buone condizioni anche se si renderanno necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni ed adeguamento impiantistico.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE RESIDENZIALE				
Piano Primo				
Soggiorno	33.65	3.10	ovest	buone
Angolo cottura	6.15	3.10	ovest	buone
Camera	9,75	3.10	nord	buone
Camera	14.50	3.10	est	buone
w.c.	2.40	3.10	est	buone
Bagno	10.80	3.00	nord	buone
disimpegno	3.70	3.10	--	buone
Totale superficie netta	m² 80.95			
Totale superficie lorda	m² 98.50			

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà dei debitori ed in fase di sopralluogo ho potuto constatare che la Sig.ra **OMISSIS** detiene la residenza in tale immobile.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 96 del 01/07/1968 di cui è stata rilasciata Agibilità con prot. 539 in data 14/04/1976. Di seguito ristrutturato con Concessione Edilizia n. 232 del 27/06/2003 e successiva Variante autorizzata con **Permesso di Costruire n. 338 del 21/10/2004 rilasciato alla Sig.ra OMISSIS e OMISSIS per modifiche interne ed esterne**. In data 17 maggio 2004 è stata presentata Richiesta di Abitabilità ma la stessa non ancora rilasciata in quanto carente di documentazione.

Riguardo alla conformità, dai rilievi eseguiti e da approfondite indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Todi, lo stato attuale delle unità immobiliari è conforme ai titoli rilasciati dall'Ente con esclusione:

- Dell'ubicazione della porta di ingresso dell'abitazione;
- L'impropria presenza della tettoia a sbalzo a copertura dell'ingresso;

Le spese per allineare la situazione corretta saranno valutate e detratte in sede di attribuzione del valore di mercato.

Stato Civile della Proprietà

I Sig.ri OMISSIS nata a il e OMISSIS nato a il risultano di stato civile libero. Si allegano certificati di stato civile libero.

Esistenza di contratti di locazione validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti ed in base alla mia richiesta all'Agenzia delle Entrate, si specifica che, per quanto riguarda i beni del presente lotto non risultano contratto di locazione in essere.

Spese Condominiali

Essendo l'unità immobiliare ubicata in un contesto privo di parti condominiali, non esistono alcune spese comuni.

Individuazione dei precedenti proprietari



Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dei sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TODI:

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/1987:

- Certificato storico per immobile dell'immobile censito al foglio 29 part. 194 **sub. 5** intestato all' esecutato:

- Variazione della destinazione del 24/06/2004 n. 5969.1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. PG0186741) LABORATORIO-APPARTAMENTO;

- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- VARIAZIONE DEL 18/02/1987 n. 115/1987 in atti dal 03/11/1994 FUSIONE, AMPLIAMENTO;

- COSTITUZIONE del 04/03/1977 in atti dal 03/11/1994;

- **Situazione degli intestati dal 23/05/2003:**
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 23/05/2003 Trascrizione n. 10334.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (protocollo n. 230928) Repertorio n.:17600 Rogante: ARRIVI FABRIO Sede: TODI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (**passaggi intermediari da esaminare**)*;
- COSTITUZIONE DEL 04/03/1977 n. 121/1977 in atti dal 03/11/1994 Registrazione.

***Si denota l'inserimento della riserva in assenza di voltura dei passaggi di proprietà**

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO



il signor *OMISSIS* e la signora *OMISSIS* risultano:
proprietari immobile dell'immobile censito al foglio 29 part. 194 **sub. 5** in
forza di:

- Atto Notarile pubblico a Rogito del Notaio Arrivi Fabio di Todi relativo alla
Donazione Accettata da parte del sig. *OMISSIS* nato a : il
favore dei sig.ri *OMISSIS* E *OMISSIS*
effettuata con atto in data 23/05/2003 n. 17600 di rep., e trascritta il
11/06/2003 al n. 16208 di RG e 10334 di RP.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- **trascrizione nn. 18668/14389** in data 05/09/2014, portante Decreto di
Sequestro Conservativo n. 1187 di rep. del 13/08/2014 a favore di
" *OMISSIS* " con sede in Todi, a carico
dei signori *OMISSIS* E *OMISSIS* , sopra generalizzati,
gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente valutazione
oltre ad altri beni;
- **trascrizione nn. 11691/8781** in data 05/06/2015, portante verbale di
pignoramento di immobili n. 607 di rep. del 25/05/2015 a favore di
' *OMISSIS* " con sede in Todi, a carico
dei signori *OMISSIS* E *OMISSIS* sopra generalizzati,
gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente valutazione .

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione degli immobili, come sopra descritto, è stato usato il criterio
della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli
similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché
quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili,
agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle
quotazioni immobiliari secondo semestre 2017 riportate dall' Agenzia delle
Entrate di Perugia.



Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente il grado di rifinitura dei vari immobili, si può assegnare un valore di 1.050,00 €/mq che verrà a sua volta moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

Superficie residenziale al lordo delle murature

Superficie Abitazione mq 98,50 x 100% x 1.050,00 €103.425,00 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento urbanistico e catastale in quanto, come spiegato precedentemente, occorre sanare le incongruenze precedentemente illustrate rendendole conformi dal punto di vista urbanistico.

Presentazione titolo in Sanatoria€ 2500.00

Presentazione ed Aggiornamento planimetria Catastale€ 800.00

€ 3. 300,00

Valore di mercato =(103.425,00 – 3.300,00)=.....100 125.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1=100 000.00 €
CENTOMILA/00

In fede.

Spoletto, 1 Marzo 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

