

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a

Avv. Alfredo OTTAVIANI

CONTRO



Iscritta al n° 131/2016 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 19/10/2017

0=0=0=0

Con comunicazione del 7/9/2016 tramite l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Simone Salcerini, nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio invitandolo il giorno 23/02/17 alle ore 9,30 per il conferimento dell'incarico e la sottoposizione dei quesiti.

Nell'occasione, accettato l'incarico, veniva posto il seguente 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;
- 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 edilizia 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.c.);

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 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;

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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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) – alleggi, 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) – 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;

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 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;

17) – 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 abbassamento 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;

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

- dica se esso è 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 del 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”.

Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c, che il solo esperto compaia avanti a sé alla data dell' 11 febbraio 2016 ore 9,30 il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima **entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico**.

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni

prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Scaricata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificata, ho omesso di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.

Dopo aver esaminata e studiata la Certificazione ex art. 567 – 2° comma C.P.C. prodotta dallo Studio Notarile Dott. Carlo Filippetti dei beni relativi all'esecuzione, provvedevo in data 21/03/2017 a richiedere lo stralcio della mappa catastale (All.1) e in data 23/3/2017 ad effettuare visure catastali di aggiornamento (All.2) oltre alle planimetrie catastali degli immobili identificati con il foglio 204 dalle particelle 30 sub 4-5-6 del Comune di Foligno (All.3): il giorno 21/03/2017 mi ero anche recato al Comune di Foligno per la richiesta di accesso agli atti per la conformità urbanistica dei beni immobili di cui precedentemente detto (All.4). In data 19/04/2017 ritiravo dal Comune di Foligno la copia della D.I.A. presentata dal sig. [REDACTED] in data 24/02/2009 prot. 10472 (All. 5) con la dichiarazione asseverata del Tecnico Progettista Geom. Brandi Angelo (All. 6) e le tavole di progetto 1 e 2 (All. 7) nonché l'inizio e la fine dei lavori (All. 8 e 9) per la divisione di una unità abitativa in tre con cambio di destinazione d'uso al P.T.: nel fascicolo non risultava la richiesta né il rilascio del certificato di agibilità. Successivamente facevo richiesta all'Ufficio Anagrafe dell'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio: l'Ufficio di Stato Civile di Foligno non poteva rilasciarlo in quanto il matrimonio era stato contratto nel Comune di Montefalco. Mi recavo poi nella stessa mattinata presso lo studio notarile Dr.ssa Elisabetta Carbonari per ordinare la copia del rogito mediante il quale il sig. [REDACTED] era divenuto proprietario dei beni oggetto di esecuzione: il documento mi giungeva via mail in data 26/4/2017 (All. 10).

In data 12/5/2017 fissavo il sopralluogo, con raccomandata a.r. all'esecutato e con P.E.C. al legale della Banca Popolare di Spoleto s.p.a., per il giorno mercoledì 24 maggio 2017 alle ore 11,30 a.m. (All. 11).

Il giorno 17/5/2017 mi recavo in Montefalco per richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] nelle annotazioni si legge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni oltre alla omologazione della separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 25/08/2010 n. 420/2010 (All. 12).

In data 23/5/2017 il sig. [REDACTED] mi contattava telefonicamente chiedendomi di poter spostare l'incontro, in quanto nei mesi di maggio, giugno e luglio c.a. per motivi personali legati anche al lavoro, non poteva essere presente al sopralluogo. Di questo rendevo edotto il G.E. ed il legale della B.P.S. con comunicazione del 26/5/2017 (All. 13) chiedendo contemporaneamente una proroga sino a tutto il mese di agosto c.a. per la consegna della relazione scritta.

Il G.E. preso atto della richiesta, concedeva al C.T.U. proroga sino al 30/9/2017 e fissava la nuova udienza per il giorno 19/10/2017 (All. 14).

Successivamente contattavo telefonicamente il sig. [REDACTED] comunicandogli le

disposizioni del G.E. e fissavo nuovamente il sopralluogo per il giorno 14/9/2017 alle ore 11,30 a.m. sul posto di causa. In detta data mi recavo in via Flavio Ottaviani 13 del Comune di Foligno dove trovavo ad attendermi il sig. [REDACTED] che mi permetteva l'accesso al compendio.

Prendevo quindi visione degli immobili di cui sopra effettuando anche un rilievo fotografico interno ed esterno (All. 16) con raffronto della situazione reale con le planimetrie catastali ed i disegni di progetto. Predisponevo infine il verbale di sopralluogo controfirmato dall'esecutato (All. 15) e facevo ritorno in ufficio.

A questo punto, ultimate tutte le altre verifiche, dopo aver espletato quanto richiesto ai punti 1 e 2 del quesito, il sottoscritto redigeva la presente Consulenza.

PUNTO 3

- Ipoteca volontaria n. 5979 R.P. del 25/9/2008 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a favore di "Banca Popolare di Spoleto s.p.a." per la complessiva somma di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale originario;
- Trascrizione in data 14/6/2016 al n. 10130 R.P. di verbale di pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. ed a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Non esistono vincoli di natura condominiale sui beni oggetto di pignoramento

PUNTO 5

- Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici sui beni oggetto di pignoramento.

PUNTO 6

- A carico del sig. [REDACTED] esiste la Trascrizione del pignoramento di cui al punto 3 non opponibile all'acquirente che potrà essere cancellata con una spesa di circa €. 400,00. Per quanto riguarda l'iscrizione dell'ipoteca legale sempre del punto 3 resterà a carico della Banca Popolare di Spoleto la cancellazione.

PUNTO 7

- Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento si trovano in Comune di

Foligno via Flavio Ottaviani 13 e sono costituite dalla particella 30 sub 40 del foglio 204 categ. A/2 classe 3 di vani 3 con Rendita di € 255,65, dalla particella 30 sub 5 del foglio 204 categ. A/2 classe 3 di vani 4,5 con Rendita pari ad € 383,47 e dalla particella 30 sub 6 del foglio 204 categ. A/2 classe 3 di vani 5 con Rendita pari ad € 426,08: fa parte del compendio la corte individuata al C.T. del Comune di Foligno con il foglio 159 p.lla 30 di qualità Ente Urbano e della superficie di mq. 618 (mq. 796 – 178 terreno di sedime del fabbricato). La porzione edilizia è costituita da un piano terra comprendente due unità immobiliari e da un piano primo comprendente un'unica unità immobiliare. Al P.T. la prima unità (30 sub 4) è costituita da un ingresso-soggiorno, una camera, bagno e disimpegno: il ripostiglio esterno ubicato a Nord del fabbricato, non è più esistente in quanto demolito dal proprietario. La seconda unità del P.T. (30 sub 5) è costituita da cucina, soggiorno due camere, bagno, disimpegno e vano scala. L'unità immobiliare del P.1° al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna (30 sub 6) comprende due terrazzi, tinello, disimpegno, due camere e bagno con antibagno. I pavimenti dell'unità 30 sub 6 sono in ceramica e marmo, gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo con persiane in legno. Le porte interne sono in legno ed il portoncino di accesso è sempre in legno con persiana esterna in metallo: l'altezza utile interna è di mt. 3,00. I pavimenti dell'unità 30 sub 5 sono in graniglia e ceramica, gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo con serrande in legno. Le porte interne sono in legno ed il portoncino di accesso è sempre in legno con persiana esterna in legno: l'altezza utile interne è di mt. 3,35, quella della cucina è di mt. 2,35. I pavimenti dell'unità 30 sub 5 sono in marmettoni di graniglia gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo con persiane in legno. Le porte interne sono in legno ed il portoncino di accesso è sempre in legno con serranda esterna in legno: l'altezza utile interne è di mt. 3,10. Come già detto il ripostiglio esterno è stato demolito e sicuramento non potrà essere ricostruito a causa delle distanze legali dai confini e pertanto non ne verrà tenuto conto nella valutazione. Il manto di copertura del compendio è in tegole a coppetto, i discendenti e le gole sono in rame con trasanna in legno. La struttura è stata realizzata in muratura e gli impianti elettrico e di riscaldamento, costituito da radiatori in alluminio ed alimentato con gas metano, rispettano la vigente normativa: esternamente il fabbricato è tinteggiato in colore giallo chiaro e si presenta in normale stato di manutenzione. Fa parte dell'immobile la corte esterna. Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie commerciale:

Abitazione (30 sub 4)

P.T.	11,20 x 5,00 = mq.	56,00
	2,00 x 2,70 = mq.	5,40
	Tot. = mq.	61,40

Abitazione (30 sub 5)

P.T.	3,50 x 5,60 = mq.	19,60
	3,10 x 0,80 = mq.	2,48
	6,50 x 1,20 = mq.	7,80
	2,30 x 0,30 = mq.	0,69
	10,30 x 2,60 = mq.	26,78
	10,80 x 1,70 = mq.	18,36
	4,60 x 3,00 = mq.	13,80
	4,20 x 3,00 = mq.	12,60
	Tot. = mq.	102,11

Abitazione (30 sub 6)

P. 1°	3,20 x 1,10 = mq.	3,52
	6,50 x 1,30 = mq.	8,45
	2,30 x 0,30 = mq.	0,69
	10,30 x 2,60 = mq.	26,78
	10,80 x 4,40 = mq.	47,52
	Tot. = mq.	86,96
Terrazzo	3,50 x 5,40 = mq.	18,90
Terrazzo	12,30 x 5,00 = mq.	61,50
	Tot. = mq.	80,40

Corte esterna

P.T.	Tot. = mq.	618,00
------	-------------------	---------------

PUNTO 8

- E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento che identifica perfettamente le tre porzioni di fabbricato.

PUNTO 9

- Dalla consultazione delle planimetrie catastali con il raffronto dello stato dei luoghi e dei disegni di progetto è stata riscontrata la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento anche se non è risultata essere stata attestata l'agibilità dello stesso.

PUNTO 10

- L'utilizzazione del bene, è esclusivamente a carattere abitativo.

PUNTO 11

- Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono conformi alla autorizzazione amministrativa costituita dalla D.I.A. Prot. 10472 del 25/2/2009 presentata dal sig. [REDACTED] per la divisione di una unità abitativa in tre (All. 5).

PUNTO 12

- Il fabbricato è in uso esclusivo al proprietario sig. [REDACTED] che lo utilizza direttamente.

PUNTO 13

- E' stata fatta richiesta al Comune di Montefalco dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che viene allegato. (All. 12).

PUNTO 14

Non viene risposto al punto 14 in quanto l'immobile è occupato dal proprietario esecutato.

PUNTO 15

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono stati realizzati secondo le vigenti normative e risalgono all'anno 2009.

PUNTO 16

- I beni sottoposti ad esecuzione vengono raggruppati in tre lotti: il primo costituito al Catasto Fabbricati dalla particella 30 sub 4 del foglio 204 del Comune di Foligno, il secondo al Catasto Fabbricati dalla particella 30 sub 5 del foglio 204 sempre del Comune di Foligno ed il terzo al Catasto Fabbricati dalla particella 30 sub 6 del foglio 204 dello stesso Comune. L'accesso ai tre appartamenti avviene dalla via pubblica Flavio Ottaviani al civico 13 ed attraverso la corte di pertinenza.

PUNTO 17

- Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni sottoposti ad esecuzione, si è fatto riferimento ai valori commerciali del luogo ritenuti

congrui dopo le opportune informazioni ottenute da Agenzie Immobiliari operanti nella zona e stabilendo un valore unitario della superficie commerciale:

(30 sub 4)	Abitazione P.T.	al mq. €	1.300,00
(30 sub 5)	Abitazione P.T.	al mq. €	1.200,00
(30 sub 6)	Abitazione P.1°	al mq. €	1.200,00
	Terrazzi P.1°	al mq. €	400,00
	Corte esclusiva	al mq. €	30,00

ottenendo i seguenti risultati

Lotto n° 1 (30 sub 4)

Abitazione P.T.	mq. 61,40 x €	1.300,00 = €	79.820,00
Corte in quota proporzionale	mq. 151,00 x €	30,00 = €	4.530,00
	Valore totale		= € 84.350,00

diconsi Euro ottantaquattromilatrecentocinquanta/00)

Lotto n° 2 (30 sub 5)

Abitazione P.T.	mq. 102,11 x €	1.200,00 = €	122.532,00
Corte in quota proporzionale	mq. 252,00 x €	30,00 = €	7.560,00
	Valore totale		= € 130.092,00

diconsi Euro centotrentamilanovantadue/00)

Lotto n° 3 (30 sub 6)

Abitazione P.1°	mq. 86,96 x €	1.200,00 = €	104.352,00
Terrazzi	mq. 80,40 x €	400,00 = €	32.160,00
Corte in quota proporzionale	mq. 215,00 x €	30,00 = €	6.450,00
	Valore totale		= € 142.962,00

diconsi Euro centoquarantadueimilanovecentosessantadue/00)

Non viene risposto ai punti 18 - 19 e 20 in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà e non colpisce la nuda proprietà o l'usufrutto dei beni che non sono stati oggetto di abusivismo.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto

Spoletto, 20/09/2017