

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sezione Civile  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. [259/2017]**

**GIUDICE ESECUTIVO DOTT. SIMONE SALCERINI**

**PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

**IMMOBILE SITO IN CASTEL RITALDI**



**RELAZIONE ESTIMATIVA**

<b>PROMOSSA DA:</b>	
<b>CONTRO:</b>	
<b>CONSULENTE:</b>	<b>FIORILLO Ing. Gaetano</b>

Spoletto, Febbraio 2019

**GF CONSULENZE TECNICHE – SERVIZI DI INGEGNERIA**  
**GENOVESI Ing. EMANUELE – FIORILLO Ing. GAETANO**

Sede Spoleto (PG) 06049 – Loc. Collicelli n. 58 – mob. +39 3319877526 – e-mail [gaetanofiorillo@libero.it](mailto:gaetanofiorillo@libero.it) – pec [gaetano.fiorillo1@ingpec.eu](mailto:gaetano.fiorillo1@ingpec.eu)  
Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. +39 3355829146 – e-mail [emanuelegenovesi@gmail.com](mailto:emanuelegenovesi@gmail.com) – pec [emanuele.genovesi@ingpec.eu](mailto:emanuele.genovesi@ingpec.eu)



# INDICE

1. PREMESSE.....	3
2. DOCUMENTAZIOE ALLEGATA.....	7
3. RISPOSTA AI QUESITI .....	8
3.1 Risposta al quesito n. 1.....	8
3.2 Risposta al quesito n. 2.....	9
3.3 Risposta al quesito n. 3.....	10
3.4 Risposta al quesito n. 4.....	11
3.5 Risposta al quesito n. 5.....	11
3.6 Risposta al quesito n. 6.....	11
3.7 Risposta al quesito n. 7.....	12
3.8 Risposta al quesito n. 8.....	14
3.9 Risposta al quesito n. 9.....	14
3.10 Risposta al quesito n. 10.....	15
3.11 Risposta al quesito n. 11.....	15
3.12 Risposta al quesito n. 12.....	15
3.13 Risposta al quesito n. 13.....	16
3.14 Risposta al quesito n. 14.....	16
3.15 Risposta al quesito n. 15.....	16
3.16 Risposta al quesito n. 16.....	17
3.17 Risposta al quesito n. 17.....	17
3.18 Risposta al quesito n. 18.....	18
3.19 Risposta al quesito n. 19.....	18
3.20 Risposta al quesito n. 20.....	18
4. RIEPILOGO .....	19



# 1. PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 259/2017 (**riunificata in data 20.03.2018 al pignoramento R.G.E. n. 260/2017**) promossa da

, contro

nel corso dell'udienza del 21 Giugno 2018 conferiva al sottoscritto Fiorillo Ing. Gaetano nato a Salerno il 09.08.1970, con studio in Spoleto (PG) Loc. Collicelli n. 56 (ex 58), l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito integralmente riportati, entro il termine di 120 giorni dal conferimento dell'incarico, fissando l'udienza di definizione delle modalità di vendita ex art. 569 c.p.c. per il giorno 06.12.2018.

*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 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 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;

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) 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 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;*

*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 proprietari 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.*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi della documentazione acquisita attraverso il portale informatico. In data 31.08.2018 con raccomandata 1, il sottoscritto comunicava

che

l'accesso agli immobili pignorati era fissato per il giorno 19.09.2018 alle ore 10,00. Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile alla data stabilita, il sottoscritto in data 03.10.2018 ha avanzato istanza di nomina di un Custode Giudiziario, alla quale l'Ill.mo G.E. ha risposto con decreto del 25.10.2018 nominando quale soggetto giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Perugia, concedendo contestualmente una proroga di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico di

CTU, decorrenti dalla data del provvedimento stesso, poi fissata definitivamente al 28.02.2019 all'udienza del 06.12.2018.

L'accesso all'interno dell'immobile pignorato è avvenuto il giorno 22.11.2018 alla presenza del funzionario incaricato dall'I.V.G. di Perugia , così come riportato nel Verbale di primo accesso peritale redatto al termine del sopralluogo . Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo plano-altimetrico e fotografico degli immobili, sia interno che esterno, al fine di verificare e valutare la documentazione acquisita e le caratteristiche estrinseche (posizionali, ambientali, di accessibilità) ed intrinseche (stato conservativo, finiture, impianti) del bene pignorato.

Il sottoscritto esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti, dei rilievi e delle operazioni catastali eseguiti; acquisite tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



### 3. RISPOSTA AI QUESITI

Con l'ausilio della documentazione acquisita e dei rilievi effettuati in sito sono in grado di rispondere ai quesiti proposti, che per facilità di lettura si riportano qui di seguito evidenziati in corsivo. Ad ogni quesito segue la risposta specifica.

Il compendio pignorato è costituito da una sola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata nel Comune di Castel Ritaldi (PG), Loc. Bruna, Via A. Pertini n. 14, al piano terra di un edificio indipendente di recente costruzione, con annessa disponibilità degli spazi comuni circostanti.

PIENA PROPRIETA': per l'intero.

DATI CATASTALI:

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita (€)
Locale commerciale	F	18	1063	36	C/1	4	57 mq	291,44
Corte comune (BCNC)	F	18	1063	1	-	-	-	-

#### 3.1 Risposta al quesito n. 1

*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.*

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Si riassume di seguito l'esito della verifica.

#### Provenienza del bene nel ventennio e corrispondenza catastale

La provenienza del bene pignorato alla società esecutata \_\_\_\_\_ deriva per Atto costitutivo di società e conferimento dei beni del \_\_\_\_\_ 2011 Rep. \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari, trascritto il \_\_\_\_\_ 2011 ai nn. \_\_\_\_\_, dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ titolari della piena proprietà del bene immobiliare in regime di comunione legale \_\_\_\_\_.

Ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, il bene proveniva per Atto di compravendita del \_\_\_\_\_ 2006 Rep. \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio Dott. Angelini Rota Carlo, trascritto il \_\_\_\_\_ 2006 ai nn. \_\_\_\_\_, dalla società \_\_\_\_\_ la quale aveva realizzato l'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sull'area edificabile individuata al **C.T. Foglio 18 Part. 1063** ad essa proveniente per Atto di compravendita del \_\_\_\_\_ 2002 Rep. \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio Dott. Marco Pirone, trascritto il \_\_\_\_\_ 2002 ai nn. \_\_\_\_\_, dalla società \_\_\_\_\_.

Alla società \_\_\_\_\_, l'area edificabile individuata al **C.T. Foglio 18 Part. 1063** proveniva per Atto di compravendita del \_\_\_\_\_ 1990 Rep. \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio Dott. Marco Pirone, dalla società \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà dell'area individuata al **C.T. Foglio 18 Part. 12** (con Frazionamento del \_\_\_\_\_ 2001 prot. n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ /2001 la Part. 12 è stata soppressa e sono state generate nuove particelle tra le quali l'attuale Part.

1063 oggetto del pignoramento). L'edificabilità della Part. 12 deriva da una Convenzione edilizia per lottizzazione con il Comune di Castel Ritaldi nelle firme del Notaio Dott.ssa Ortensia Maria Vella del 1999 Rep. , trascritta il 1999 ai nn. .

### 3.2 Risposta al quesito n. 2

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.*

Si allegano l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, censita al C.F. del Comune di Castel Ritaldi, Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36, Cat. C/1 locale commerciale . Si allegano inoltre le planimetrie relative ai progetti autorizzati dal Comune di Castel Ritaldi . Con CE n. del 2003 è stata autorizzata la costruzione dell'edificio. Successivamente con PdC n. del 2005 è stata autorizzata la variante progettuale alla precedente CE n. /2003 che prevedeva una diversa divisione degli spazi interni. In data 29.08.2005 è stato infine rilasciato il Certificato di Agibilità dell'edificio . Il progetto rappresentato nel PdC n.

/2005 (variante alla CE originaria) non rispecchia esattamente lo stato attuale poiché l'unità immobiliare pignorata (Sub. 36) deriva da una ulteriore divisione dello spazio al piano terra indicato con N4 nella corrispondente tavola progettuale. Contrariamente, si riscontra la sostanziale rispondenza dello stato attuale con l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, per cui risulta verificata la conformità catastale dell'unità immobiliare pignorata. In effetti, rispetto alla planimetria catastale si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni che comunque non costituisce difformità (catastale e/o edilizia), poiché le aperture esterne non sono state variate ed i divisori interni sono stati realizzati in cartongesso.

#### Titolo di provenienza del bene

L'acquisizione della piena proprietà da parte della società esecutata dell'unità immobiliare pignorata individuata al C.F. Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (locale commerciale), proviene per Atto costitutivo di società e conferimento dei beni del 2011 Rep. / a rogito del Notaio Dott. Marco Carbonari, dai sig.ri e titolari della piena proprietà dell'immobile in regime di comunione legale . L'immobile pignorato oggetto del conferimento, fu acquistato in esercizio d'impresa individuale pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni; pertanto, a norma dell'art. 178 del C.C. deve ritenersi escluso dalla comunione legale e di piena proprietà e disponibilità del conferente, l'attuale società esecutata

Ai sig.ri e , il bene proveniva per Atto di compravendita del 2006 Rep. a rogito del Notaio Dott. Angelini Rota Carlo, trascritto il 2006 ai nn. , dalla società la quale aveva realizzato l'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata sull'area edificabile individuata dalla Part. 1063, ad essa proveniente per Atto di compravendita del 2002 Rep. a rogito del Notaio Dott. Marco Pirone, trascritto il



2002 ai nn. , dalla società

### 3.3 Risposta al quesito n. 3

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.).*

TRASCRIZIONE del 2006 Reg. part. Reg. gen. **Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Angelini Rota Carlo del 2006 Rep. , della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Castel Ritaldi Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (locale commerciale) e Sub. 1 (BCNC), contro la società a favore dei sig.ri e in comunione legale dei beni.

ISCRIZIONE del 2006 Reg. part. Reg. gen. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, per la somma di euro 142.500,00 a garanzia del capitale euro 95.000,00 a favore , contro i sig.ri e in comunione legale dei beni (bene destinato all'esercizio dell'impresa individuale ), gravante sull'unità immobiliare pignorata. Atto a rogito del Notaio Dott. Angelini Rota Carlo del 2006 Rep.

TRASCRIZIONE del 2011 Reg. part. Reg. gen. **Atto di conferimento in società** della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Castel Ritaldi Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (locale commerciale) e Sub. 1 (BCNC) a rogito del Notaio Dott. Marco Pirone del 2011 Rep. , contro i sig.ri e in comunione legale dei beni, a favore della società . L'immobile pignorato oggetto del conferimento, fu acquistato in esercizio d'impresa individuale pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni; pertanto, a norma dell'art. 178 del C.C. deve ritenersi escluso dalla comunione legale e di piena proprietà e disponibilità del conferente, l'attuale società eseguita

TRASCRIZIONE del 2018 Reg. part. Reg. gen. **Verbale di pignoramento** immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep. /2017 del 2017, a favore di , gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Castel

Ritaldi Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 259/2017 corrispondente al presente pignoramento).

TRASCRIZIONE del 2018 Reg. part. Reg. gen. **Verbale di pignoramento** immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep. 2017 del 2017, a favore di , gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Castel Ritaldi Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 260/2017 attualmente riunita al presente pignoramento).

L'elenco è stato verificato con ispezioni ipotecaria del 05.02.2019 , che di fatto integra ed aggiorna le ispezioni ipotecarie presentate dal creditore precedente.

### 3.4 Risposta al quesito n. 4

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.).*

La gestione condominiale dell'edificio è attualmente affidata allo Studio del Dott. Angelo Francesco Stovali di Spoleto. Dal prospetto fornito dall'amministratore del condominio , si evince che l'importo annuale delle spese condominiali (rif. anno 2008) è pari ad euro 214,48 (corrispondente ad una rata mensile di circa euro 17,87) e che il debito complessivo a tutto il 2018 è pari ad euro 453,81. Pertanto, al mese di febbraio 2019 l'esecutato risulterebbe insolvente per la somma complessiva di circa euro 453,81 + 2 (mesi) x euro 17,87 = euro 489,55.

### 3.5 Risposta al quesito n. 5

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

Non risultano diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni pignorati.

### 3.6 Risposta al quesito n. 6

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.*

ISCRIZIONE del 2006 Reg. part. Reg. gen. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore , contro i sig.ri e in comunione legale dei beni. Ipoteca trasferita alla società esecutata con TRASCRIZIONE a favore del 2011 Reg. part. Reg. gen.

TRASCRIZIONE del 2018 Reg. part. Reg. gen. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep. /2017 del 2017, a favore di gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata (riferito al presente pignoramento R.G.E. n. 259/2018).

TRASCRIZIONE del 2018 Reg. part. Reg. gen. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep. 2017 del 2017, a favore di , gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata (riferito al pignoramento R.G.E. n. 260/2018 attualmente riunito al presente pignoramento).

### 3.7 Risposta al quesito n. 7

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.).*

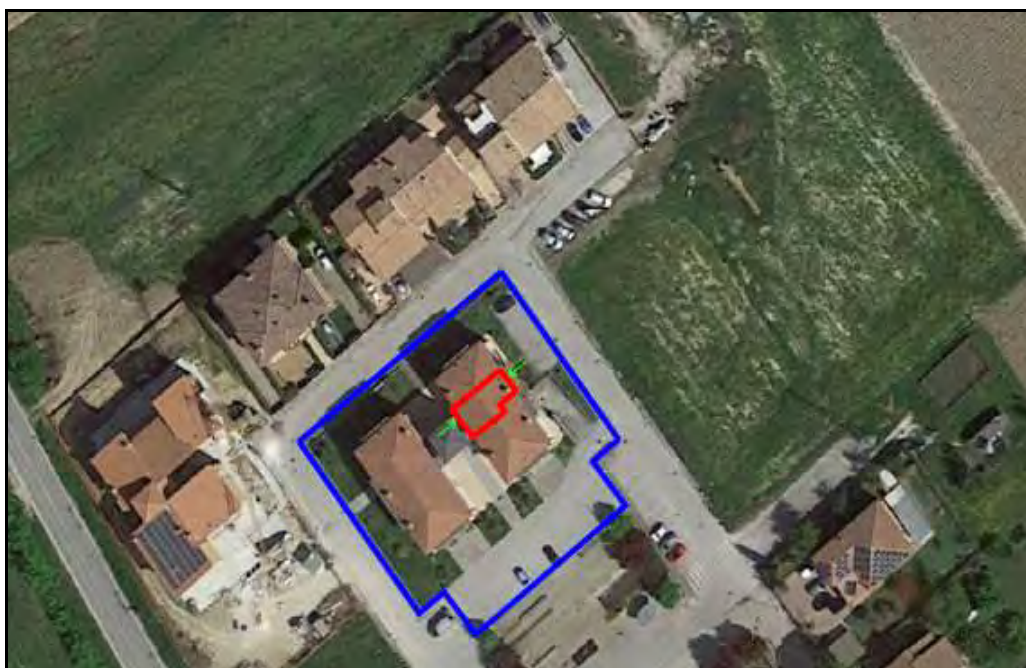


Il compendio pignorato si compone di una sola unità immobiliare destinata ad attività commerciale (con annessa disponibilità della corte esterna comune adibita principalmente a parcheggio – BCNC), ubicata al piano terra di un edificio indipendente situato nel Comune di Castel Ritaldi (PG), Loc. Bruna, Via A. Pertini n. 14, a circa 10 km a nord del Comune di Spoleto. L'edificio sorge in una zona pianeggiante posta a valle del centro storico di Castel Ritaldi in Loc. Bruna, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica e vicina ai pubblici servizi. L'area è caratterizzata da un'edilizia di tipo prevalentemente residenziale, ben servita da numerose attività commerciali e produttive presenti nelle immediate vicinanze.



L'edificio, avente struttura in cemento armato gettato in opera e tamponatura in muratura, è disposto su quattro livelli di cui uno seminterrato. Esternamente, i piani primo e secondo sono rivestiti in mattoncini faccia vista, il piano terra invece è in parte intonacato ed in parte rivestito con blocchi di cemento di colore chiaro e ricorsi orizzontali in mattoncini; lo stato conservativo appare in buone condizioni, vista anche la recente data di costruzione, risalente al 2005.

Con riferimento alla planimetria catastale e alla figura sotto riportata, l'unità immobiliare pignorata è costituita da un unico locale al piano terra di forma pressoché rettangolare (indicato in ROSSO), provvisto di bagno interno e due ingressi indipendenti, uno su ciascuna delle due opposte facciate (indicati in VERDE): il primo sul fronte laterale dell'edificio, comunicante con l'esterno della corte comune (indicata in BLU) verso la viabilità pubblica; il secondo sul fronte opposto, comunicante con l'interno della corte comune, verso l'ingresso condominiale ai piani superiori dell'edificio.



Con riferimento alla documentazione fotografica prodotta (**Allegato B.2**), si descrivono sinteticamente le principali caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare pignorata. Si riscontra una divisione interna degli spazi realizzata in cartongesso che non costituisce difformità catastale; i divisori interni sono muniti di infissi in legno di pregevole fattura (porte e vetrate), in ottimo stato conservativo. Le pareti sono in buono stato conservativo, tutte tinteggiate a bugnato di colore giallo eccetto quelle dei bagni, in parte tinteggiate a tempera bianca ed in parte rivestite con mattonelle di ceramica. Il pavimento è in buono stato conservativo ed è costituito da mattonelle di gres porcellanato di colore grigio scuro per l'intero locale, compreso il bagno. Le porte dei due ingressi sono in alluminio, con vetrate non trasparenti prive di protezione (saracinesca o cancello in ferro); la finestrella del bagno ha infissi in legno con doppio vetro e tapparella avvolgibile. Non sono presenti altre aperture per cui nella zona centrale del locale la luminosità naturale risulta scarsa.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termosanitario, autonomi, funzionanti ed in buono stato conservativo. Nel corso degli accertamenti è stato possibile reperire solo il certificato di conformità dell'impianto elettrico . L'impianto elettrico ha il contatore posto in un armadietto condominiale ubicato all'esterno dell'edificio, lungo la rampa di accesso al piano interrato. L'impianto idrico ha il contatore posto in un armadietto esterno ubicato lateralmente all'ingresso che affaccia verso l'interno della corte comune. L'impianto termo-sanitario è alimentato a gas metano, con caldaia e contatore posti in un armadietto esterno ubicato lateralmente all'ingresso che affaccia verso l'esterno della corte comune; i corpi scaldanti sono costituiti da termoconvettori. Sono inoltre presente un impianto per il condizionamento dell'aria (elettrico), un impianto d'allarme, l'impianto telefonico e televisivo. Gli scarichi fognari sono allacciati alla fognatura pubblica.

### **3.8 Risposta al quesito n. 8**

*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.*

I riferimenti indicati nel pignoramento identificano correttamente l'unità immobiliare pignorata, della quale si allegano le corrispondenti visure storiche catastali .

### **3.9 Risposta al quesito n. 9**

*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.*

Si riscontra la sostanziale rispondenza dello stato attuale con l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, per cui risulta verificata la conformità catastale dell'unità immobiliare pignorata. In effetti, rispetto alla planimetria catastale, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni (**Allegato B.2**) che comunque non costituisce difformità catastale e/o edilizia, poiché non variano le aperture esterne ed i divisori interni sono realizzati in cartongesso.

### **3.10 Risposta al quesito n. 10**

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

Con riferimento al PRG vigente del Comune di Castel Ritaldi, approvato con Atto del C.C. n. del 2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare pignorata è individuata in zona "Limite degli strumenti attuativi pregressi delle zone residenziali".

### **3.11 Risposta al quesito n. 11**

*11) 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.*

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata con CE n. del 2003. Successivamente con PdC n. del 2005 è stata autorizzata la variante progettuale alla precedente CE n. /2003 che prevedeva una diversa divisione degli spazi interni. In data 29.08.2005 è stato infine rilasciato il Certificato di Agibilità dell'edificio. Il progetto rappresentato nel PdC n. /2005 (variante alla CE originaria) non rispecchia esattamente lo stato attuale poiché l'unità immobiliare pignorata (Sub. 36) deriva da una ulteriore divisione dello spazio al piano terra indicato con N4 nella corrispondente tavola progettuale. Tuttavia, si riscontra la sostanziale rispondenza dello stato attuale con l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, per cui risulta verificata la conformità catastale dell'unità immobiliare pignorata. In effetti, rispetto alla planimetria catastale è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni che comunque non costituisce difformità catastale e/o edilizia, poiché le aperture esterne non sono state variate ed i divisori interni sono stati realizzati in cartongesso.

### **3.12 Risposta al quesito n. 12**

*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.*

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente non occupata ed affidata al Custode Giudiziario individuato nell'I.V.G. di Perugia.

### **3.13 Risposta al quesito n. 13**

*13) Alleghi, 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.*

Si allega la visura della CCIAA di Perugia relativa alla società esecutata

### **3.14 Risposta al quesito n. 14**

*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).*

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente non occupata ed affidata al Custode Giudiziario individuato nell'I.V.G. di Perugia.

### **3.15 Risposta al quesito n. 15**

*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.*

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e termosanitario, autonomi, funzionanti ed in buono stato conservativo. Nel corso degli accertamenti è stato possibile reperire solo il certificato di conformità dell'impianto elettrico

L'impianto elettrico ha il contatore posto in un armadietto condominiale ubicato all'esterno dell'edificio, lungo la rampa di accesso al piano interrato. L'impianto idrico ha il contatore posto in un armadietto esterno ubicato lateralmente all'ingresso che affaccia verso l'interno della corte comune. L'impianto termo-sanitario è alimentato a gas metano, con caldaia e contatore posti in un armadietto esterno ubicato lateralmente all'ingresso che affaccia verso l'esterno della corte comune; i corpi scaldanti sono costituiti da termoconvettori. Sono inoltre presente un impianto per il condizionamento dell'aria (elettrico), un impianto d'allarme, l'impianto telefonico e televisivo. Gli scarichi fognari sono allacciati alla fognatura pubblica.

### 3.16 Risposta al quesito n. 16

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.

Il compendio pignorato è vendibile in un lotto unico.

### 3.17 Risposta al quesito n. 17

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 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.

Piena proprietà dell'unità immobiliare censita al C.F. Foglio 18, Part. 1063, Sub. 36 (locale commerciale).

La stima del bene è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di mercato, risolto con il procedimento sintetico comparativo. Il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto l'immobile, al fine di reperire valori attendibili ed utilizzati nel corso di compravendite, aventi ad oggetto beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie. Il valore unitario applicato deriva dall'interpolazione dei comparables individuati. Fonti di informazioni: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Borsino immobiliare.

Nella valutazione del valore unitario del bene immobiliare si è tenuto conto anche del valore dell'area comune circostante l'edificio (Sub. 1 – BCNC).

TABELLA SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO E VALUTAZIONI DI MERCATO

Piano	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Incidenza parametro commerciale	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
T	LOCALE	60,00	100%	60,00		



T	BAGNO	4,00	100%	4,00		
<b>TOTALE LOCALE COMMERCIALE</b>				<b>64,00</b>	<b>950,00</b>	<b>60.800,00</b>

Per quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene sia pari ad euro 60.800,00 che ribassato del 15% circa, come richiesto dal quesito, è pari ad **euro 52.000,00**.

### **3.18 Risposta al quesito n. 18**

*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.*

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà.

### **3.19 Risposta al quesito n. 19**

*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.*

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà.

### **3.20 Risposta al quesito n. 20**

*20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

L'unità immobiliare pignorata non risulta abusiva.

## 4. RIEPILOGO

### 4.1 Lotti

Il compendio pignorato è vendibile in un lotto unico.

### 4.2 Proprietà

I beni pignorati appartengono per la piena proprietà per l'intero.

### 4.3 Dati catastali

Denominazione	Catasto	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita (€)
Locale commerciale	F	18	1063	36	C/1	4	57 mq	291,44
Corte comune (BCNC)	F	18	1063	1	-	-	-	-

### 4.4 Iscrizioni e trascrizioni opponibili

Non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni opponibili gravanti sui beni pignorati.

### 4.5 Vincoli, pesi e limitazioni d'uso

Spese condominiali insolute: al mese di Febbraio 2019, l'esecutato risulterebbe insolvente per la somma complessiva di euro 489,55.

### 4.6 Stato di occupazione

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente non occupata ed affidata al Custode Giudiziario individuato nell'I.V.G. di Perugia.

### 4.7 Regolarità urbanistico-edilizia

Non si riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie.

### 4.8 Regolarità catastale

Non si riscontrano irregolarità catastali.

### 4.9 Stima del valore di vendita

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore venale (€)	Valore ribassato 15% (€)
ABITAZIONE	64,00	950,00	60.800,00	52.000,00

**Valore complessivo euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00)**

Avendo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto rassegna la presente perizia di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

IL PERITO  
(FIORILLO Ing. Gaetano)



**ALLEGATO B.2**  
**Documentazione fotografica**

**GF CONSULENZE TECNICHE – SERVIZI DI INGEGNERIA**  
**GENOVESI Ing. EMANUELE – FIORILLO Ing. GAETANO**

Sede Spoleto (PG) 06049 – Loc. Collicelli n. 58 – mob. +39 3319877526 – e-mail [gaetanofiorillo@libero.it](mailto:gaetanofiorillo@libero.it) – pec [gaetano.fiorillo1@ingpec.eu](mailto:gaetano.fiorillo1@ingpec.eu)  
Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. +39 3355829146 – e-mail [emanuelegenovesi@gmail.com](mailto:emanuelegenovesi@gmail.com) – pec [emanuele.genovesi@ingpec.eu](mailto:emanuele.genovesi@ingpec.eu)



Foto 1 – Posizione del compendio pignorato rispetto alla città di Spoleto.



Foto 2 – Posizione del compendio pignorato nel Comune di Castel Ritaldi in Loc. Bruna.



Foto 3 – In ROSSO la posizione dell'unità immobiliare pignorata (Sub. 36) all'interno dell'edificio. In VERDE la posizione dei due ingressi, quello sul fronte laterale comunicante con la strada esterna e quello sul lato interno opposto. In BLU l'area comune (Sub. 1 BCNC).



Foto 4 – Fronte laterale dell'edificio. In ROSSO il limite dell'unità immobiliare pignorata posta al piano terra e l'ingresso sulla strada. Si evidenzia la finestrella alta del bagno.

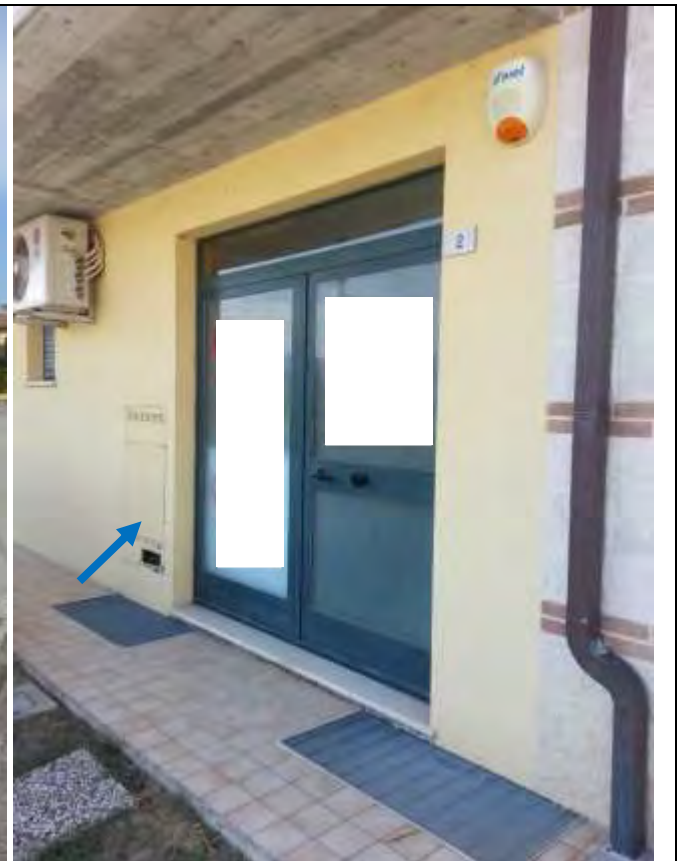


Foto 5-6 – Angolo tra fronte laterale e fronte principale dell’edificio. In ROSSO la posizione dell’ingresso sul fronte laterale. In BLU la posizione del contatore e della caldaia del gas metano.

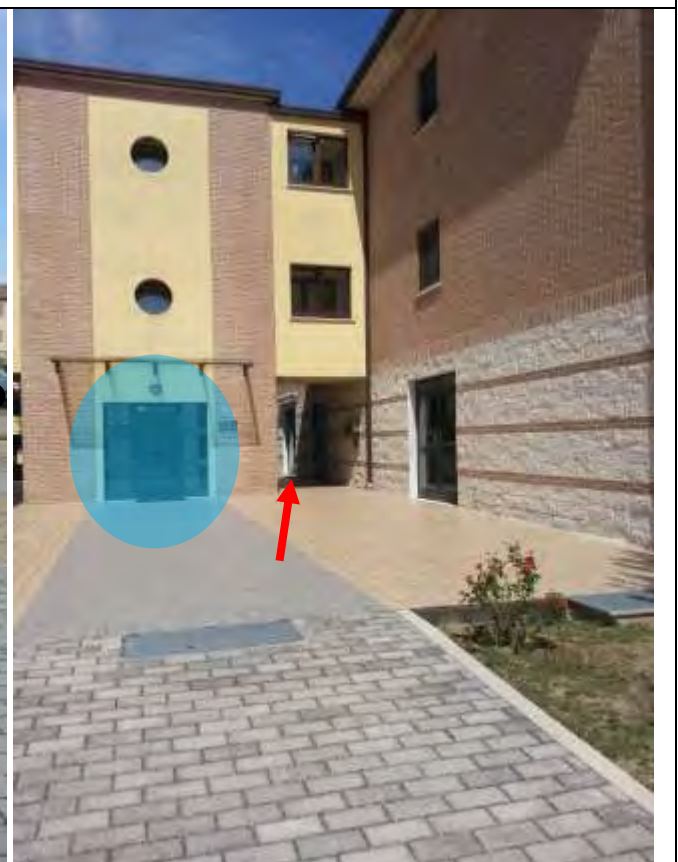
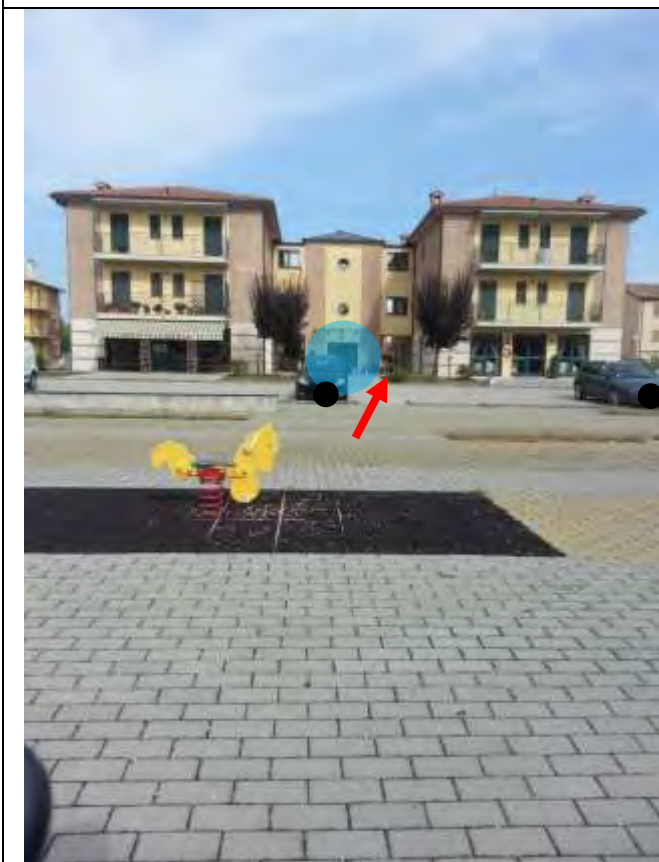


Foto 7-8 – Fronte principale dell’edificio. In ROSSO la posizione dell’ingresso all’unità immobiliare pignorata posta sul lato interno dell’edificio, opposto al fronte laterale. Si evidenzia l’ingresso condominiale ai piani superiori dell’edificio.



Foto 9-10 – Particolare dell'ingresso lato interno. In BLU la posizione del contatore dell'acqua.



Foto 11-12 – Zona ingresso lato interno.





Foto 13-14 – Locale interno ricavato con divisori in cartongesso. A destra l'ufficio principale.



Foto 15-16 – Ufficio principale ricavato con divisori in cartongesso.



Foto 17-18 – Ufficio principale ricavato con divisori in cartongesso.



Foto 19-20 – Angolo interno e bagno.



Foto 21-22 – Zona ingresso sul fronte laterale.



Foto 23-24 – Particolare porte interne.



Foto 25-26 – Particolare impianto elettrico.



Foto 27-28 – Particolare impianto di riscaldamento a convettori alimentati a gas metano con caldaia esterna.



Foto 29-30 – Contatori elettrici posti lungo la rampa condominiale di accesso al piano interrato dell'edificio.