

# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Sezione Civile: Esecuzioni Immobiliari**

**N. Ruolo G.E. 209/2015**

Esecuzione Immobiliare contro:

Giudice Istruttore:

Dott. SIMONE SALCERINI

Oggetto:

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato:

Geom. FABRIZIO PROIETTI

Iscritto al collegio dei geometri della provincia di Perugia con il n° 5188

Iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto (PG)

C.F. PRT FRZ 79E10 I921K – P. IVA 03247710548

p.e.c. mail: [fabrizio.proietti1@geopec.it](mailto:fabrizio.proietti1@geopec.it) – e-mail: [info@studiotecnicoap.it](mailto:info@studiotecnicoap.it)



## SOMMARIO

Premessa .....	pag. 3
1. Azioni preliminari svolte; .....	pag. 7
2. Criteri, metodi e valutazioni di stima; .....	pag. 8
3. Divisione in lotti;.....	pag.10
4. Descrizione analitica dei beni; .....	pag.11
4.1 Cronistoria delle autorizzazioni e conformità edilizie comunali.....	pag.13
4.2 Identificazione catastale; .....	pag.14
4.3 Coerenze;.....	pag.15
4.4 Limitazioni d'uso:.....	pag.15
4.5 Vincoli o oneri di natura condominiale:.....	pag.15
4.6 Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione casa coniugale; .....	pag.16
4.7 Provenienza e precedenti proprietari nel ventennio; .....	pag.16
5. L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali);.....	pag.17
6. Rilievo fotografico; .....	pag.19
7. Valutazione dei beni; .....	pag.19
8. Conclusioni; .....	pag.20
9. Elenco degli allegati;.....	pag.20



## PREMESSA

Nominato tecnico consulente d'ufficio nell'esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2015, con giuramento in data 09 Giugno 2016, tramite istanza per la nomina di C.T.U. il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, con studio a Spoleto (PG) in Guglielmo Marconi n° 2, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto, prestava il giuramento di rito in tale sede innanzi al Dott. Giudice Simone Salcerini che poneva al C.T.U. 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 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, 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:

a) 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;

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;

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;

Come richiesto dall'illustrissimo Giudice veniva controllata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti e/o inidonei.

Dopo aver eseguito gli accertamenti di rito ed aver proceduto all'acquisizione di tutto il materiale occorrente, definendo i criteri e le metodologie da eseguire per la descrizione e la valutazione, elaborati i dati tecnici, economici ed estimativi



dell'immobili in oggetto di cui è esecuzione, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti postogli ritenendo opportuno articolare la perizia estimativa nei seguenti capitoli:

1. AZIONI PRELIMINARI SVOLTE;
2. CRITERI, METODI E VALUTAZIONI DI STIMA;
3. DIVISIONE IN LOTTI;
4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI;
  - 4.1. CRONOSTORIA DELLE AUTORIZZAZIONI E CONFORMITA' EDILIZIE COMUNALI;
  - 4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
  - 4.3. COERENZE;
  - 4.4. LIMITAZIONI D'USO;
  - 4.5. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE;
  - 4.6. CONVENZIONI MATRIMONIALI E/O PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE;
  - 4.7. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
5. L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI);
6. RILIEVO FOTOGRAFICO;
7. VALUTAZIONE DEI BENI;
8. CONCLUSIONI;
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI;

### 1. AZIONI PRELIMINARI SVOLTE;

Al fine di rispondere a tali quesiti, il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui agli atti (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 209/2015).

il sottoscritto, ha effettuato alcune indagini presso pubblici uffici, quali:

- L'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto, al fine di estrarre visure catastali e/o planimetrie degli immobili di cui trattasi (all. n° 5 - LOTTO 1 - identificazione catastale, storico, planimetria), (all. n° 7 - LOTTO 2 - identificazione catastale, storico, planimetria);



- Lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Foligno, al fine di: accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono;
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (all. n° 2 - certificati ipocatastali);
- Amministratore Condominiale, al fine di accertare 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) (all. n° 3 - documentazione condominiale);
- L'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre copia di eventuali contratti d'affitto dei beni di cui trattasi (all. n° 4 - contratti di locazione);
- Infine, il sottoscritto, ha effettuato indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica siti (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>);
- Inoltre, il sottoscritto, ha preso visione diretta dei beni in questione tramite sopralluoghi con accesso nei luoghi di causa, come da relativo verbale (all. n° 1 - verbali operazioni peritali), verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione.

## **2. CRITERI, METODI E VALUTAZIONI DI STIMA;**

Diversi sono i metodi di approccio per la ricerca degli elementi che determinano il valore del bene oggetto di stima ma tutti convergenti in un unico prezzo di mercato e vari sistemi e coefficienti di modifica dello stesso, come usufrutto, uso etc...

I metodi di stima sono differenti e vari ma in modo concreto sono riconducibili a tre criteri (Costo di Costruzione, Comparativo e Analitico,) che possono modificare la loro valutazione secondo altri principi, quali (condizioni intrinseche ed estrinseche), di conseguenza il valore dell'immobile può ancora essere modificato con un altro fattore (Valore dei diritti di usufrutto):





Come da dottrina economica estimativa un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima, di conseguenza si analizzano i criteri come segue:

### COSTO DI COSTRUZIONE

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

### COMPARATIVA

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione, Caratteristiche di posizione, Caratteristiche tipologiche, Caratteristiche produttive.

### ANALITICO



Il procedimento analitico procede tramite la stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi relativa alla conoscenza degli elementi economici indispensabili per raggiungere lo scopo.

$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione}$

Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi:

- Stima del reddito lordo ordinario;
- Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- Stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- Formulazione del giudizio di stima;

VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE E DELLE RENDITE

L'usufrutto vitalizio dura fintanto che vive l'usufruttuario o il beneficiario, quindi il suo valore si calcola applicando un determinato coefficiente, relativo all'età dell'usufruttuario, al risultato del ragguaglio del valore della piena proprietà del bene considerato con il saggio legale di interesse in vigore dal 01/01/2015 come recitano D.I. 22/12/2014 e D.M. 11/12/2014.

Come sopra descritto, i fattori che possono modificare e quindi influenzare la valutazione sono:

CONDIZIONI INTRINSICHE

Sono quelle che indipendentemente dalla collocazione spaziale, influisce la tipologia catastale, la grandezza, la conformazione, il grado di finitura, lo stato degli impianti, l'età, lo stato di manutenzione e di conservazione, etc..

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Sono quelle relative all'ambiente circostante considerato nei suoi diversi aspetti; naturale, sociale, economico, ovvero le qualità che caratterizzano la zona urbana di ubicazione, influisce la distanza dal centro, dotazione di opere di urbanizzazione, servizi infrastrutture pubbliche e private quali scuole centri commerciali, etc.

**3. DIVISIONE IN LOTTI:**

Vista la conformità e la tipologia dei beni facenti parte del compendio pignorato, il sottoscritto ritiene opportuno dividere i beni in questione in due lotti separati.



Considerato che i due beni sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, per la loro divisione sarà necessario tamponare tale apertura e di separare l'utenza della luce e acqua vista la presenza di servizi igienici sia nel locale garage che magazzino.

#### **4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI;**

##### **LOTTO 1 – 2:**

L'unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale fa parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Spoleto (PG) Via Nursina n° 32, composto da quattro piani fuori terra. Le unità immobiliari all'interno sono collegate da una scala interna mentre all'esterno e presente una corte comune.

L'unità immobiliare oggetto della presente CTU è composto da due parti (subalterni) collegate tra di loro tramite apertura. Una parte è costituita da due locali adibiti a garage e bagno, mentre l'altra parte è costituita da quattro ampi locali utilizzati come magazzino e da un bagno. La struttura portante è in cemento armato mentre le tamponature sono in muratura.

##### **Descrizione lotto n. 1:**

Come detto il primo lotto risulta formato da un locale adibito a garage con un bagno. Il garage risulta pavimentato con piastrelle di gress e composto da due infissi; quello esterno è una serranda avvolgibile elettrica, mentre quello adiacente interno è costituito da una porta antincendio centrale ed infissi laterali e superiori. L'impianto elettrico risulta a norma ma mancante di certificazioni, ed è collegato con l'impianto di cui il lotto n.2. Completa il lotto un piccolo bagno con w.c. e lavello. Tutto il locale risulta controsoffittato con pannelli in materiale plastico-vinilico. (all. n° 6 - LOTTO 1 - rilievo fotografico)

##### **Descrizione lotto n. 2:**

Il lotto numero due è invece costituito da quattro locali di cui uno utilizzato come ufficio e gli altri tre come magazzino e da un bagno. Costituito da un unico accesso esterno risulta pavimentato con piastrelle di gress e parquet (locale ufficio), e controsoffittato con pannelli in materiale plastico-vinilico. Anche in questo caso l'impianto elettrico risulta a norma ma non certificato. Si segnala la assenza di superficie finestrata tranne una bocca di lupo su uno dei tre magazzini. Come sopra la porta di accesso è costituita da doppi infisso con serranda avvolgibile esterna e da



una porta antincendio centrale ed infissi laterali e superiori internamente (all. n° 8 - LOTTO 2 - rilievo fotografico).

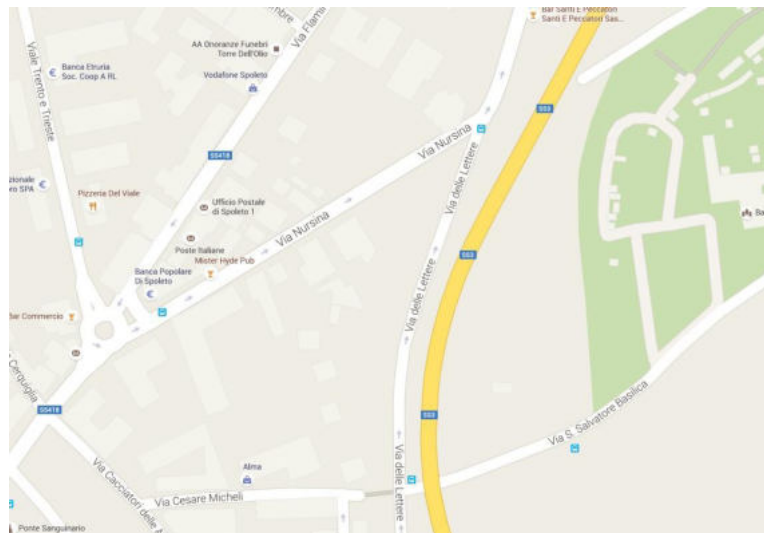
Nel complesso i due lotti risultano ben tenuti e manutentati in ogni loro parte; tutti i locali sono dotati di termoconvettori e caldaia autonoma.

Per identificare nel migliore dei modi l'ubicazione del fabbricato si sono inserite due immagini prelevate da piattaforma informatica.

- ORTOFOTOGRAMMETRIA;



- STRADARIO;

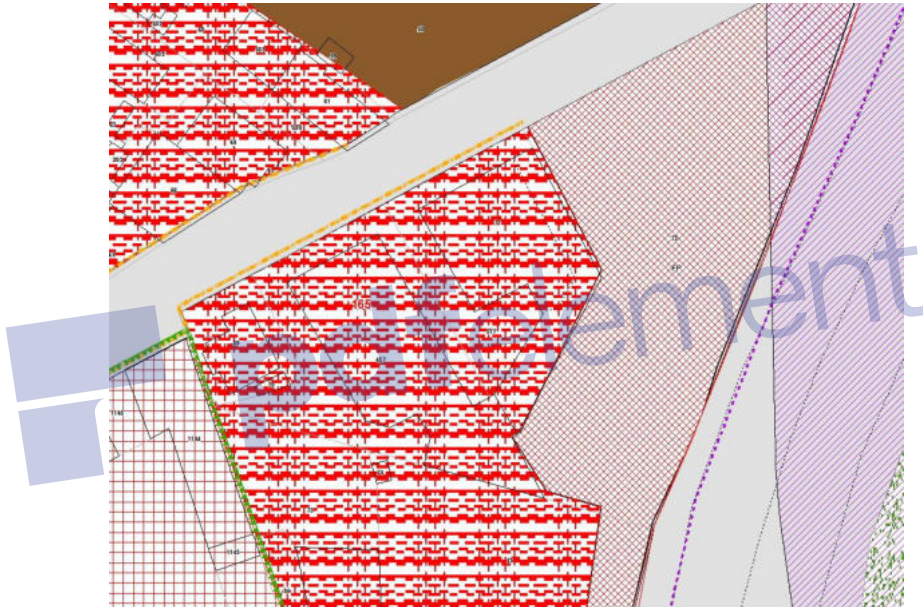


Secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Spoleto l'area in cui sorge il complesso è classificata in B0, vale a dire “ ZONA RESIDENZIALE



ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI VOLUMI ESISTENTI ” premettendo che gli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare il P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con delibera di C.C. n° 50 del 14/05/2008 e P.R.G. parte operativa e relative N.T.A. approvato con delibera di C.C. n° 105 del 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008, a seguito dell’annullamento del consiglio di stato con sentenza n° 760/2014 del 19/02/2014, lo stesso è ritornato operativo con delibera del C.C. n° 10 del 10/04/2014, per l’esito della sospensione della sentenza da parte del Consiglio di Stato con sentenza n° 1519/2014 del 09/04/2014.:

- ESTRATTO PRG;



#### 4.1. CRONOSTORIA DELLE AUTORIZZAZIONI E CONFORMITA' EDILIZIE COMUNALI

##### LOTTO 1 – 2:

Il sottoscritto ha effettuato una richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto per la ricerca della documentazione inerente concessioni edilizie sia relative alla costruzioni che ad eventuali successive ristrutturazioni o comunque qualunque documento che ne certifica l’agibilità.

A seguito delle risultanze di cui sopra si dichiara che presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto gli addetti non hanno rinvenuto nessun tipo di documentazione connessa a concessioni, autorizzazioni o agibilità della costruzione dell’edificio. E’



comunque possibile dichiarare dal sottoscritto che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente l'anno 1985.

Presso gli uffici del Comune di Spoleto si sono comunque rintracciate due pratiche condominiali intestate all'amministratore, che sono:

- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 26010 del 28/06/2006;
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) prot. n° 31486 del 22/07/2013;

Entrambe le autorizzazioni sopradescritte non sono state chiuse correttamente dalla committenza come dettato dall'articolo 29 L.R. 01/2004, e dall'attuale L.R. 1/2015 articolo 137,

**In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. in base a quanto detto sopra dichiara che l'immobile in questione non è legittimato sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015.**

#### 4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base della documentazione acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto agenzia di Spoleto, confrontata con gli atti e le risultanze della conservatoria dei registri immobiliari, si è rilevata la seguente situazione catastale.

L'unità immobiliari oggetto della presente, poste nel Comune di Spoleto (PG) Via Nursina n° 32, risultano censite al catasto fabbricati del suddetto comune:

##### LOTTO 1:

- Foglio 165, particella 71, subalterno 13, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, rendita € 15,49; (all. n° 5 - LOTTO 1 - identificazione catastale, storico, planimetria);

##### LOTTO 2:

- Foglio 165, particella 71, subalterno 14, piano T, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 196, rendita € 303,68; (all. n° 7 - LOTTO 2 - identificazione catastale, storico, planimetria);

Il sottoscritto C.T.U., durante il sopralluogo del 21/06/2016, ha verificato la conformità della planimetria.

**In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliari risultano essere non conformi tra la planimetria catastale, e stato dei luoghi del bene oggetto di esecuzione.**



#### 4.3. COERENZE;

L'immobili oggetto di esecuzione, posti nel Comune di Spoleto Via Nursina n° 32, posti al piano terra dell'edificio hanno le seguenti coerenze:

##### LOTTO 1:

Unità Immobiliare; N.C.E.U.:

- Foglio n° 165, particella n° 71 sub. n° 14, ;
- Foglio n° 165, particella n° 71 sub. n° 27;
- s.a.;

Il Complesso Immobiliare; N.C.T.:

- Foglio n° 165 particella n° 517 parti condominiali, 72, 457, s.a.;
- Strada Comunale Via Nursina;

##### LOTTO 2:

Unità Immobiliare; N.C.E.U.:

- Foglio n° 165, particella n° 71 sub. n° 13,
- Foglio n° 165, particella n° 71 sub. n° 27, 23, 22, 25, parti condominiali, s.a.;
- s.a.;

Il Complesso Immobiliare; N.C.T.:

- Foglio n° 165 particella n° 517 parti condominiali, 72, 457, s.a.;
- Strada Comunale Via Nursina;

#### 4.4. LIMITAZIONI D'USO:

##### LOTTO 1 – 2:

Dalla verifica dei luoghi (21/06/2016) e dai documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate (all. n° 4 - contratti di locazione), il bene risulta non locato, ma utilizzato dall'esecutato come magazzino, in quanto sono presenti vari oggetti come si evince dalla relazione fotografica.

#### 4.5. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

##### LOTTO 1 – 2:

Come richiesto dall'illustrissimo giudice, il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta all'amministratore pro-tempore condominiale dell'immobile posto in Via Nursina n° 32 (all. n° 3 - documentazione condominiale), dove sono situati i beni oggetto di



esecuzione . debito nei confronti del Condominio di Via Nursina n° 32 codice fiscale 93008880549 , per quanto riguarda l'unita immobiliari oggetto della presente un importo pari a € -88,25 (ottantaottoeuro,25).

#### **4.6. CONVENZIONI MATRIMONIALI E/O PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE;**

##### **LOTTO 1 - 2:**

Come richiesto dall'illustrissimo giudice, il sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo del 21/06/2016 a precisa domanda sullo stato civile

#### **4.7. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**

##### **LOTTO 1 - 2:**

Di seguito come richiesto dall'illustrissimo giudice sono a riportare il riferimento sui titoli traslativi e devolutivi dell'ultimo ventennio che è così derivato:

- Gli immobili risultano 1/1 di piena proprietà acquistati con atto di compravendita del 15/10/2013 , ai rogiti del notaio Pirone Marco di Spoleto (PG), repertorio 80083/18809, trascritto a Spoleto (PG) il 14/11/2013 al numero 3349 di registro particolare, dalla società Punto Moda s.r.l.;
- Alla società Punto Moda s.r.l., codice fiscale 02284040546, sono pervenuti con atto di compravendita del 17/12/2003, ai rogiti notaio Pirone Marco di Spoleto (PG), repertorio 55857/11301, trascritto a Spoleto (PG) il 13/01/2004 al numero 97 di registro particolare, dalla società Nursina s.n.c.
- Alla società Nursina s.n.c. d, codice fiscale 00772890547 , sono pervenuti con scrittura privata autenticata “ mutamento di





denominazione o ragione sociale” del 12/11/1999, ai rogiti notaio Imbellone Ruggero di Narni (TR), repertorio 37001/8212, trascritto a Spoleto (PG) il 30/11/1999 al numero 3165 di registro particolare, da società Nursina s.n.c. .;

- dalla società Nursina s.n.c. codice fiscale 00772890547 , sono pervenuti con scrittura privata autenticata “ mutamento di denominazione o ragione sociale” del 15/04/1999, ai rogiti notaio Pirone Marco di Spoleto (PG), repertorio 40507, trascritto a Spoleto (PG) il 25/06/1999 al numero 1712 di registro particolare;
- A codice fiscale 00772890547 sono pervenuti con atto di compravendita del 09/10/1986 , ai rogiti notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto (PG), repertorio 70520 / 10992 , trascritto a Spoleto (PG) il 04/11/1986 al numero 2930 di registro particolare,

## 5. L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI; LOTTO 1 - 2:

Di seguito come richiesto dall'illustrissimo giudice si è fatta richiesta il 15/07/2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (all. n° 2 - certificati ipocatastali), si certifica come a tutto il giorno 15 Luglio 2016 i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

Accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;

L'eventuali costi di cancellazioni saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

- **Iscrizione ipotecaria** del 13/02/2002 n° 632/101, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Di Russo Fabio in data 08/02/2012, repertorio 2158, concesso a PUNTO MODA S.R.L. con sede a Spoleto (PG), codice fiscale 02284040546 di complessivi € 155.000,00 (centocinquantamilaeuro,00) a garanzia di un finanziamento di € 77.500,00 (settantasettemilacinquecento



euro,00) a favore della “BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.”, con sede in Spoleto (PG), codice fiscale 01959720549, con domicilio ipotecario eletto in Spoleto (PG), Piazza Pianciani, contro la società NURSINA S.N.C. con sede a Spoleto (PG), relativamente ai beni di cui sopra indicati;

- **Iscrizione ipotecaria** del 13/01/2004 n° 131/22, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Pirone Mareco in data 17/12/2003, repertorio 55858, di complessivi € 560.000,00 (cinquecentosessantamilaeuro,00) a garanzia di un finanziamento di € 280.000,00 (duecentottantaemilauro,00) a favore della “BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.”, con sede in Spoleto, codice fiscale 01959720549, con domicilio ipotecario eletto in Spoleto (PG), Piazza Pianciani, contro PUNTO MODA S.R.L. con sede a Spoleto (PG) codice fiscale 02284040546, relativamente ai beni di cui sopra indicati;
- **Annotazione a iscrizione n° 595 del 17/09/2010**, contratto modificato del precedente finanziamento.
- **Annotazione a iscrizione n° 493 del 02/08/2011**, modifica al contratto di finanziamento ipotecario.
- **Iscrizione ipotecaria** del 05/03/2014 n° 894/77, ipoteca volontaria a costituzione di ipoteca, scrittura privata autenticata dal notaio Ferrero Paola di Alba (CN) in data 04/03/2014 n° 53358/10146, di complessivi € 60.000,00 (sessantamilaeuro,00) a garanzia di un finanziamento di € 60.000,00 (sessantamilaeuro,00) a favore della società MIROGLIO FASHION S.R.L. con sede in Alba (CN), codice fiscale 03232400048, con domicilio ipotecario eletto presso in Spoleto (PG), Via Gregorio Elladio n° 8, , relativamente ai beni di cui sopra indicati;
- **Pignoramento immobiliare** del 01/09/2015 n° 3269/2620, notificato dal Tribunale di Spoleto in data 27/06/2015 n° 848, a favore della “BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.”, con sede in Spoleto, codice fiscale 01959720549, con domicilio ipotecario eletto in Spoleto (PG), Piazza Pianciani, relativamente ai beni di cui sopra indicati;



**6. RILIEVO FOTOGRAFICO;**

**LOTTO 1 – 2:**

Nella documentazione fotografica allegata redatta durante il sopralluogo delle operazioni peritali del (21/06/2016), sono state scelte le immagini nelle quali si fanno notare tutte le caratteristiche precedentemente descritte dei lotti oggetto di esecuzione, (all. n° 6 - LOTTO 1 - rilievo fotografico), (all. n° 8 - LOTTO 2 - rilievo fotografico).

**7. VALUTAZIONE DEL BENI;**

Elaborando e relazionando i dati con i metodi descritti al punto n° 2, i parametri scelti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, è quello della superficie utile e pertanto si è utilizzato il valore a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

**LOTTO 1:**

AUTORIMESSA Superficie netta/utile

PIANO TERRA:

n°	vano	mq	
1	garage	mq	20,37
2	wc	mq	2,57

Superficie complessiva: **mq. 22,94.**

**LOTTO 2:**

MAGAZZINO Superficie netta/utile

PIANO TERRA:

n°	vano	mq	
1	magazzino 1	mq	61,53
2	magazzino 2	mq	59,40
3	magazzino 3	mq	51,53
4	ufficio	mq	14,94
5	wc	mq	4,78

Superficie complessiva: **mq. 192,34.**



## 8. CONCLUSIONI;

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi (21/06/2016) e dai procedimenti di stima adottati e dalle informazioni prese, sono emersi i seguenti valori:

### LOTTO 1:

GARAGE

mq. 22,94 x €/mq. 500,00= € 11.470,00, che rappresenta il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita per il **lotto n° 1**.

### LOTTO 2:

MAGAZZINO

mq. 192,34 x €/mq. 550,00= € 105.787,00, che rappresenta il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita per il **lotto n° 2**.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO (lotto 1 + lotto 2):

**LOTTO 1: = € 11.470,00 +**

**LOTTO 2: = € 105.787,00 =**

**TOTALE = € 117.257,00**

Per un importo complessivo del compendio pignorato pari; **TOTALE = € 117.257,00 (centodieciasettemiladuecentocinquantasetteuro/00)**.

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento economico in cui le quotazioni immobiliari segnano una flessione causata dalla caduta delle transazioni del mercato immobiliare.

## 9. ELENCO DEGLI ALLEGATI;

Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. Verbale azioni peritali;
2. Certificati ipocatastali;
3. Documentazione condominiale;
4. Contratti di locazione;
5. Identificazione catastale, storico, planimetria (LOTTO 1);
6. Rilievo fotografico (LOTTO 1);
7. Identificazione catastale, storico, planimetria (LOTTO 2);



8. Rilievo fotografico (LOTTO 2);
9. Bando di Vendita lotti;

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

*Con Osservanza.*

Spoletto lì, 15/07/2016.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Proietti

 pdfelement

