

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Esecuzione Immobiliare n. 74/2016 R.G.E.**

**UNICREDIT S.P.A.** con sede legale in Roma, Via A. Specchi n.16 –  
00187 Roma C.F. e numero registrazione Imprese di Roma 00348170101  
e per essa la sua mandataria **DOBANK S.P.A.** (già UNICREDIT CREDIT  
MANAGEMENT BANK S.P.A) con sede legale in Verona, Piazzetta Monte  
n.1 P.I. 02659940239 elettivamente domiciliata a Todi, Via A. Cortesi n.32  
presso lo studio dell'Avv. Luca Patalini.

**contro**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con  
domicilio a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ con domicilio a \_\_\_\_\_

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Simone Salcerini**

Il sottoscritto Geom. Daniele Felici, iscritto all'Albo dei Geometri della  
Provincia di Perugia al n.3708 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici  
del Tribunale di Spoleto con studio in Spoleto Via Giuseppe Saragat 16,  
nominato consulente tecnico di Ufficio per l'Esecuzione immobiliare  
promossa da **UNICREDIT S.P.A** contro

\_\_\_\_\_ con PEC del 5/07/2016, nell'udienza del 17/11/2016  
dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito innanzi al  
Giudice dell'Esecuzione, dott. Simone Salcerini.

Il giudice poneva all'esperto 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 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 demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affranca ione o riscatto;

6. riferisco 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 ad 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) 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 sua 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 acquisito 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 d'accesso ( pedonale o carrario) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrario sugli altri lotti, o sui 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; quando 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 – 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 differenziata 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 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.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto Geom. Daniele Felici con studio in Spoleto, Via G. Saragat n.16, veniva nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto con provvedimento del giudice Dott. Simone Salcerini del 05/07/2016.

Nell'udienza del 17/11/2016 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, ricevendo il quesito per la stima dei beni pignorati. Il Giudice fissava udienza al 16/11/2017.

Il CTU acquisiva le planimetrie catastali dei beni eseguiti.

Lo scrivente studiava la pratica nel suo studio e successivamente verificava presso l'ufficio urbanistica del Comune di Marsciano i titoli abilitativi per la costruzione dell'intero immobile depositati presso l'ufficio



pubblico recandosi allo sportello nell'orario di ricevimento.

Il sottoscritto, il giorno 14/02/2017 inviava comunicazione con raccomandata a.r. agli esecutati presso la residenza e all'Avv. Luca Patalini con PEC e comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/02/2017 alle ore 11.00 presso i beni esecutati siti nel Comune di Marsciano, Piazza della Repubblica n.1 al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Il 28 febbraio 2017 alle ore 11.00, il sottoscritto non è potuto accedere ai beni pignorati siti nel Comune di Marsciano, Piazza della Repubblica n.1 in quanto ne i proprietari ne un loro delegato si sono fatti trovare a causa della mancata ricezione della raccomandata a-r di convocazione non permettendo al CTU di svolgere i necessari rilievi disposti dal Giudice della Esecuzione.

Il giorno 08/03/2017 inviava una nuova comunicazione con raccomandata a.r. all'esecutato presso la residenza, e allo Studio Legale Avv. Luca Patalini con PEC e comunica un nuovo inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/03/2017 alle ore 15.00 presso i beni esecutati siti nel Comune di Marsciano, Piazza della Repubblica n.1 al fine di rispondere ai quesiti posti del G.E.

Il 21/03/2017 alle ore 15.00 il CTU accedeva ai beni esecutati e prendeva visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili pignorati, effettuava tutti gli accertamenti, rilievi e foto per rispondere ai quesiti.

#### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**





Porzione di fabbricato in Comune di Marsciano, Vocabolo Monticelli snc, e precisamente:

- appartamento al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 144, P.la 508, Sub. 16, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita catastale 386,05

#### QUESITI

**1)** Il CTU verificava la completezza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

**2)** Il CTU provvedeva ad integrare le planimetrie catastali che sono corrispondenti con le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato ma difformi allo stato di fatto. Acquisiva copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato presso il Notaio Dott. Patrizia Sara Siciliano.

#### **Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza**

- Ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzati, \_\_\_\_\_, è pervenuto quanto detto nella descrizione dei beni, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano (PG) del giorno 24 novembre 1999 rep. trascritto a Perugia il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di formalità di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per la quota pari ad ½ (un mezzo) ciascuno;

- Ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sopra generalizzati, è



pervenuto quanto detto sopra, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici di Marsciano (PG) del giorno \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Perugia il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di formalità da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno;

### **3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per i diritti di 1/2 (un mezzo)

#### **Formalità pregiudizievoli nel periodo dal 24/11/1999 al 1/04/2016**

- **ipoteca volontaria** di \_\_\_\_\_ iscritta presso la Conservatoria di Perugia del \_\_\_\_\_ n.ri \_\_\_\_\_ reg. part. e \_\_\_\_\_ iscritta in favore di "Unicredito Italiano s.p.a" con sede in Genova, C.F. 00348170101 e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzati, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, a garanzia di un mutuo di \_\_\_\_\_, a rogito Notaio Siciliano Patrizia Sara di Marsciano del giorno \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ gravante sulla porzione immobiliare sopra descritta;

- **ipoteca legale iscritta presso la conservatoria di Perugia del \_\_\_\_\_**. In virtù di Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 emessa dal SERV.



RISC. TRIBUTI CON. PROV. PERUGIA – SO.RI.T. S.P.A. di Foligno in data \_\_\_\_\_, iscritta a carico di \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, in ragione di ½ (un mezzo), ed a favore di SO.RI.T. S.P.A con sede legale in Foligno C.F. 01752500544, detta ipoteca grava sulla porzione immobiliare in oggetto;

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data primo \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficio Giudiziario di Spoleto in data \_\_\_\_\_ Pignoramento trascritto a carico dei signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ed a \_\_\_\_\_ favore di "UNICREDIT S.P.A" con sede in Roma, C.F. 00348170101;

**4)** Ad oggi non siamo a conoscenza della 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)** Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

**6) Formalità e vincoli che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente**

- **ipoteca volontaria** di Lire 100.000.000 (centomilioni) iscritta presso la Conservatoria di Perugia del 25 novembre 1999 n.ri 6552 reg.part. e



25888 reg.gen. iscritta in favore di "Unicredito Italiano s.p.a" con sede in

Genova, C.F. 00348170101 e contro \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ sopra generalizzati, in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, a garanzia di un mutuo di Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) a rogito Notaio

Siciliano Patrizia Sara di Marsciano del giorno \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, gravante sulla porzione immobiliare sopra descritta;

- **ipoteca legale iscritta presso la conservatoria di Perugia del**

\_\_\_\_\_ n.ri \_\_\_\_\_ In virtù di Ipoteca

legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 emessa dal SERV.

RISC. TRIBUTI CON. PROV. PERUGIA – SO.RI.T. S.P.A. di Foligno in

data \_\_\_\_\_, iscritta a carico d'

sopra generalizzato, in ragione di ½ (un mezzo), ed a favore di SO.RI.T.

S.P.A con sede legale in Foligno C.F. 01752500544, detta ipoteca grava

sulla porzione immobiliare in oggetto;

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Perugia in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare

emesso dall'Ufficio Giudiziario di Spoleto in d

Pignoramento trascritto a carico dei signori \_\_\_\_\_, nato a

\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e

nata e

\_\_\_\_\_ in ragione di comunione legale dei beni, ed a

favore di "UNICREDIT S.P.A" con sede in Roma, C.F. 00348170101;



**Costi necessari per la cancellazione dei vincoli e oneri**

N.1 - Cancellazione ipoteca giudiziale euro 59.00 bollo, € 35.00 importo ipotecario, € 2.582,30 (0.50% sul valore ipotecario di 100.000.000 Lire - €51.645,70), €1.291,14 (0.50% del capitale di 50.000.000 Lire - €25.822,84), € 155.00 bollo

N.2 - Cancellazione pignoramento € 294.00

**TOTALE: € 4.416,44**

**7) Descrizione dei beni oggetto della presente esecuzione**

**immobiliare**

Porzione immobiliare composta da un appartamento al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 144, P.IIa 508, Sub. 16, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita catastale 386,05

**Bene pignorato:**

Caratteristiche del bene pignorato

Stato di manutenzione

**Struttura portante in muratura**

buona

**Tamponatura in forati**

buona

**Solai di piano in latero cemento**

buoni

**Divisori interni in blocchi forati**

buoni

**Intonaco interno a calce finito a civile**



discreto

Intonaco esterno

pessimo

Tinteggiatura interna a tempera

discreto

Tinteggiatura esterna a tempera

pessima

Pavimenti in monocottura

discreto

Rivestimenti in gres porcellanato

discreto

Sanitari in vitreus china

discreto

Rubinetterie serie normale

discreto

Termosifoni in alluminio

discreto

Infissi interni in legno

discreto

Infissi esterni in legno con persiane in legno

discreto

Soglie in trani

discreto

Copertura a falde con solaio in latero cemento



discreto

Gronda in laterizio

discreto

Manto in tegole

discreto

Canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata

discreto

Rivestimento esterno delle pareti

inesistente

Impianto elettrico

discreto

Impianto idrico-sanitario

discreto

Impianto di riscaldamento a termosifoni

discreto

Impianto di scarico

discreto

In generale l'appartamento pignorato risulta in buone condizioni all'interno, mentre esternamente e nelle zone comuni risulta in pessime condizioni. L'impianto elettrico risulta a norma. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite l'acquedotto pubblico e l'acqua calda viene prodotta dalla caldaia di riscaldamento. Il riscaldamento della abitazione avviene con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia.

**8) La descrizione attuale del bene immobile pignorato è conforme a quella**



contenuta nel pignoramento.

**9)** E' necessario aggiornare il Catasto in quanto le planimetrie del bene non corrispondono allo stato dei luoghi.

**10)** L'utilizzazione del bene pignorato prevista dallo strumento urbanistico è la civile abitazione.

**11)** Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, l'immobile esecutato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Sono state realizzate opere in assenza di una CIL quali la chiusura di una porta esistente di accesso al bagno dal soggiorno con apertura di una nuova porta dal disimpegno della zona notte. Demolizione parziale di un fondello con la creazione di un arco per unire in un unico vano le zone pranzo – cucina.

**12)** I beni immobili pignorati sono occupati dai sig.ri e

**13)** Il certificato di matrimonio viene allegato

**14)** si veda la risposta al quesito 12

**15)** Gli impianti elettrico, idrico e termico sono conformi alle normative.

L'impianto termico è fornito di caldaia a gas e relativi corpi radianti in alluminio ed è conforme alle vigenti normative.

L'impianto idrico è approvvigionato tramite allaccio alla condotta del pubblico acquedotto e risulta a norma.

**16)** il bene pignorato sarà possibile venderlo in un unico lotto

**17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO**

Tenendo conto dei pregi e dei difetti, ubicazione, accessi, disponibilità, superfici, destinazione, si ritiene opportuno valutare i fabbricati con il







20) Si rimanda al quesito n.11

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica del lotto unico;
- Vax catastale degli immobili del lotto unico;
- Visura catastale dei fabbricati del lotto unico;
- Planimetria catastale degli immobili pignorati del lotto unico;
- Quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- Estratto di matrimonio di \_\_\_\_\_
- Copia di tutta la corrispondenza del CTU con le parti e gli enti pubblici, le cui attività sono citate nella presente perizia
- Copia conforme dell'atto di provenienza dei beni pignorati

Li 13/10/2017

Il C.T.U. Geom. Daniele Felici

