

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare promossa da

**BCC Umbria Soc. Coop.**

**Avv. Lanfranco Bricca**

CONTRO

Iscritta al n. R.G.E. 21/2021 – Tribunale di Spoleto – In attesa esito comparizione parti - G.E. Dott. Simone Salcerini.

Con ordinanza del 07/06/2021 veniva nominato il sottoscritto Geom. Vantaggioli Beniamino iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio di Perugia con il n. 3927, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare intestata, il quale prestava giuramento di rito in data 24/06/2021 con scadenza per la consegna del proprio elaborato peritale in 150 giorni ovvero il 24/12/2021.

Nella citata udienza veniva richiesto all'esperto di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 cpc (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 incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico,



- stato trascritto a 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 relativi 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; ..) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comunione 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 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 lo stesso rimarrà nel godimento del coniuge e dei figli fino al raggiungimento della 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 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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro. 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 una 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 cpc; 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.

Prelevato il fascicolo di causa e verificati i documenti ivi contenuti ai sensi dell'art. 567 2° comma cpc, **trovandoli sufficienti ad individuare i beni oggetto di espropriazione**, provvedevo alla fissazione del sopralluogo in data 07/09/2021 mediante invio di lettera Raccomandata con avviso di ricevimento personalmente agli esecutati presso il loro domicilio in Via dell'Industria a Spello.

Provvedevo quindi alla verifica delle consistenze e degli immobili pignorati. Sul posto era **presente per la parte debitrice**, la Sig.ra \_\_\_\_\_ sorella della esecutata, ed occupante con la propria famiglia di una delle unità oggetto di valutazione, la quale non si opponeva alla ricognizione ed alla













unitamente ai 2 figli di 19 e 14 , in forza di contratto di Comodato d'Uso gratuito sottoscritto con l'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_

L'unità immobiliare è altresì occupata dalla \_\_\_\_\_ che come risulta dalla Visura Camerale Storica, ha posto la propria sede legale nell'immobile dalla data della sua Costituzione 08/04/2019 (Cfr. Allegato 03).

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, in considerazione della totale assenza di particolari difficoltà oggettive nella proposizione della stima, dovute a destinazioni Urbanistiche particolari e/o condizioni intrinseche o estrinseche che ne limitino lo scambio, verrà utilizzato il metodo della comparazione con gli indicatori medi di mercato offerti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il quale registra per zone omogenee dei vari Comuni il valore medio degli scambi commerciali.

La tabella di riferimento è quella relativa al primo semestre 2021 per il Comune di Spello e precisamente la zona R1 Fascia "*Extraurbana/Zone rurali collinari*", in cui la zona residenziale è prevalentemente integrata in contesti rurali e/o misto industriali. Gli ambiti di civile abitazione sono differenziati fra immobili sostanzialmente di tipo economico indicati con un valore **min. €. 600,00/mq e max. €. 800,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**, e Abitazioni Civili indicate con un valore **min. €. 680,00/mq e max. €. 900,00/mq, da calcolarsi sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**. Box o superfici comunque con destinazione a servizi, quantificati con un valore **da calcolarsi in misura del 50% sulla superficie lorda e con uno stato di conservazione normale**.

Occorre osservare che le indicazioni offerte dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari, tiene conto di una media delle rilevazioni offerte dalla macrozona in cui avvengono gli scambi.

Quella in questione è a prevalente vocazione rurale, isolata e con attività commerciali assenti, circostanza che rende le quotazioni del comparto scarsamente apprezzabili a causa della specificità della richiesta del mercato, orientata alla domanda da parte di soggetti autoctoni o comunque ad offerte particolarmente convenienti per soggetti con modeste disponibilità finanziarie. L'immobile risulta facilmente raggiungibile percorrendo la S.P. che collega Spello al Comune di Cannara.

L'immobile necessita di lavori di ultimazione e completamento, oltre alla sistemazione urbanistica e catastale. Ne segue che il **valore prudenziale assunto sarà comunque quello minimo fra i valori indicati dall'OMI (€. 670,00 per l'abitazione, ridotto al 50% per il piano interrato o destinazione a servizi), da applicare alla superficie lorda, e che ritengo congruo ridurre ulteriormente di un coefficiente pari al 10% a causa della particolarità della ubicazione .**

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle



del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 15, consistenza 2.280 mq., con rendita di euro 11,78;

- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 440, consistenza 200 mq., con rendita di euro 1,03;

#### **Unità negoziale 4: Contro il Diritto 1/1 Piena Proprietà**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCEU del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 403, cat. C/6, consistenza 31 mq., con rendita di euro 19,21;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCEU del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 309, sub 3, cat. A/3, consistenza 6 vani, con rendita di euro 356,36;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 403, Ente Urbano /Corte del Fabbriato;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 213, consistenza 2.060 mq., con rendita di euro 10,11;

#### **Unità negoziale 5: Contro il Diritto 1/3 Piena Proprietà**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 411, Ente Urbano;

#### **Unità negoziale 6: Contro il Diritto 1/2 Piena Proprietà**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 408, consistenza 180 mq., con rendita di euro 0,88;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 324. Detta porzione di Terreno è erroneamente indicata nel Comune di Spello. In realtà è ubicato nel **Comune di Assisi (PG)**, strada da Capitan Loreto per Cannara e distinto al NCT del Comune di Assisi al foglio 171 part. 324, consistenza 1 mq. ed una rendita di euro 0,01;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Spello (PG), Via dell'Industria n. 41, distinto nel NCT del Comune di Spello (PG) al foglio 19, part. 326. Detta porzione di Terreno è erroneamente indicata nel Comune di Spello. In realtà è ubicato nel **Comune di Assisi (PG)**, strada da Capitan Loreto per Cannara e distinto al NCT del Comune di Assisi al foglio 171 part. 326,







## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 01: Documentazione catastale
- Allegato 02: Istanza rilascio CDU
- Allegato 03: Visura Camerale
- Allegato 04: Documentazione fotografica

Spoletto, 21/12/2021

Il CTU  
Geom. Vantaggioli Beniamino