

# TRIBUNALE DI SPOLETO

relazione di  
consulenza tecnica d'ufficio  
R.G.E. n. 118/2018

UNICREDIT S.p.A.

[REDACTED]

geometra ANTONELLO MUSCI via Norcia, 28 – 06049 SPOLETO  
tel./fax 0743/221949  
mail: [geom-antonellomusci@libero.it](mailto:geom-antonellomusci@libero.it)  
pec: [antonello.musci@geopec.it](mailto:antonello.musci@geopec.it)



# TRIBUNALE DI SPOLETO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 118/2018 promossa da UNICREDIT S.p.A.

contro

[REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini incaricava il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio.

In data 27 settembre 2018 innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Simone Salcerini, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettava l'incarico ricevuto, prestava il giuramento di rito e sottoscritto i quesiti che di seguito vengono riportati.

- 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 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; 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 evidenziato, 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 dichiarazioni 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 di 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 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 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 circa il 15-20% di differenza) 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 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 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”.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria all'evasione dell'incarico, il sottoscritto comunicava con lettera raccomandata A/R agli esecutati e pec all'avvocato (allegato “A” - copia lettere al mittente e ricevuta pec ecc.) la data e il sito del sopralluogo per il giorno 05 giugno 2018 alle ore 9,30.

L'immobile è stato individuato con i documenti in possesso, dato che nessuna delle parti era presente.

Si è proceduto comunque alla ricognizione esterna ed alla individuazione fotografica dello stato dei luoghi (allegato “B” - verbale sopralluogo) . .

Il fabbricato è situato nella frazione di Pian di San Martino – voc. Tre Case,77/A del Comune di Todi.

Constatato che tutto il fabbricato era fatiscente e non abitato, sia la porzione esecutata che le altre, come si evince nella documentazione fotografica allegata alla richiesta di redigere la CTU senza accesso all'interno dell'immobile, vista la condizione statica del fabbricato, accettata dal giudice delle esecuzioni in data 19 agosto 2019.

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

##### RISPOSTA AL QUESITO n. 1

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea.

##### RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Per i beni pignorati sono stati acquisite, per maggior completezza, la planimetria catastale, le visure al Catasto Fabbricati, (allegato “C” - planimetria catastale, visure, ecc.) e copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (allegato “D” - titolo di provenienza).

##### RISPOSTA AL QUESITO n. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia come agli atti (allegato “E” - Certificazione Notarile).



Inoltre, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 03 marzo 2020 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato "F" - Visura Pubblicità Immobiliare).

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 4

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è completamente fatiscente, non abitato e con parti pericolanti che rendono difficoltoso l'accesso all'immobile in sicurezza all'interno dell'abitazione.

L'ingresso è autonomo quindi senza condominio.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Per le formalità come iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura si fa riferimento a quelle riportate nella Certificazione Notarile (allegato "E" - Certificazione Notarile).

Non sono emersi altri vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente (allegato "F" - Visura Pubblicità Immobiliare).

I costi di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria, legale e del pignoramento, ammontano a circa € 650,00.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 7

Trattasi di porzione di fabbricato uso abitazione al piano secondo con accessori e corte al piano terra nel Comune di Todi, fraz. Pian di San Martino – voc. Tre Case, 77/A.

La destinazione d'uso è desunta dalla planimetria catastale poiché non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno.

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati al foglio 40 con le particelle 88 sub 4, 542, 543 sub 1 e 544 graffate, categoria A/4, classe 1, vani 7 e rendita € 260,29 e per i diritti di 1/2, al Catasto Terreni al foglio 40 con la particella 547, seminativo irriguo arborato 2, mq 230, RD € 1,78 e RA € 1,19.

Il fabbricato è situato nella periferia della frazione ad alcuni chilometri dal Capoluogo, su piccolo agglomerato di poche abitazioni.

Come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato "H" - Documentazione fotografica), l'edificio, su tre piani fuori terra, è completamente disabitato ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.



Trattasi di vetusta costruzione che necessita di importanti opere di consolidamento e ristrutturazione per renderla agibile.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è interessata da ordinanza di inagibilità prot. 32.814/2016.

Per lo stesso non sono state rilasciate pratiche edilizie come da certificazione in data 27/08/2019 dal Comune di Todi (allegato "I" - Documentazione Comune) .

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione catastale acquisita.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 9

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è regolarmente accatastata e conforme allo stato di fatto per quanto accertato esternamente.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 10

L'immobile, ricade nella "zona B" tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a bassa densità 0,30 mq/mq come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 26 agosto 2019 (allegato "I" - Documentazione Comune) .

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 11

L'intero edificio è stato costruito, presumibilmente, anteriormente al 1° settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto di provenienza, per quello oggetto di esecuzione, sono stati rilasciati titoli edilizi ma non effettuati i lavori come da certificazione comunale (allegato "I" - Documentazione Comune).

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 12

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà esclusiva dei sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] dopo il matrimonio con [REDACTED]

Non risultano contratti di locazione o comodato, come da nota dell'Agenzia delle Entrate in data 20 maggio 2019 prot. 36.515 (allegato "L" – attestazione Agenzia Entrate).

Alla data del sopralluogo non era abitato.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Dall'esamina del rogito notarile a firma del Notaio Dott. Fabio Arrivi in Todi, gli esecutati hanno dichiarato [REDACTED] di essere coniugata in regime di separazione dei beni (allegato "D" - titolo di provenienza).



Alla data del sopralluogo l'immobile non era abitato da nessuno anche se anagraficamente risulta residente il nucleo costituito [REDACTED]

Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Todi il [REDACTED] con la scelta di regime della separazione dei beni e la sposa ha assunto il nuovo cognome [REDACTED] (allegato "G" - certificazione anagrafica) .

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Come sopra riportato l'immobile non è abitato ma anagraficamente residenti gli esecutati e due figlie.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 15

Non è stato possibile verificare gli impianti ma presumibilmente vetusti come la struttura.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che il bene oggetto di esecuzione deve essere posto in vendita come unico lotto, con lo scopo di non alterare la sua appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 17

Per la determinazione della superficie commerciale, convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI 10750/2005 "Servizi - agenzie immobiliari - Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C " Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali.

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, varie Agenzie Immobiliari della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

Le superfici sono state determinate dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Perugia, visto l'impossibilità di controlli interni al fabbricato.

#### **LOTTO UNICO**

**C.F. foglio 40 particella 88 sub 4, 542, 543 sub 1, 544 graffate (ABITAZIONE e CORTE)**

**C.T. foglio 40 particella 547 (TERRENO) diritti 1/2**

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

destinazione	mq utili	mq lordi	coefficiente	mq comm.	stato
abitazione	69,00	75,90	100%	75,90	fatiscente



terrazza	4,00	4,00	25%	1,00	fatiscente
cantine	30,00	33,00	25%	8,25	fatiscente
corte esclusiva	288,00		15% fino a mq 25 oltre 5%	16,90	incolto
terreno 50%	115,00		5%	5,75	incolto
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq				107,80	

#### VALORE DEL LOTTO UNICO

mq 107,80 x €/mq 500,00 = ..... € 53.900,00  
 abbattimento forfettario per vizi occulti ecc. del 5% .....€ 2.695,00  
 sommano € 51.205,00  
 valore per arrotondamento € 51.000,00

diconsì euro cinquantunomila/00

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 18

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà ad eccezione del terreno che non è possibile frazionare.

La proprietà per i residui diritti di 1/2 è priva di gravami trascritti, come accertato all'Agenzia delle Entrate (allegato "F" - Visura Pubblicità Immobiliare) .

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 19

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 20

Sulla base del sopralluogo e delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare, si ritiene conforme alle normative urbanistiche.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, 03 marzo 2020

Il C.T.U.  
 geom. Antonello Musci



ALLEGATI:

- “A” – copia lettere al mittente e ricevuta consegna pec.;
- “B” – verbale sopralluogo del 05/06/2018;
- “C” – documentazione catastale;
- “D” – titolo di provenienza al debitore;
- “E” – certificazione notarile;
- “F” – visura Pubblicità Immobiliare del 03/03/2020;
- “G” – Comune di Todi, certificato contestuale ecc.;
- “H” – documentazione fotografica;
- “I” – Comune di Todi, certificazione urbanistica;
- “L” – Agenzie Entrate, attestato affitti/comodati.

