

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Ruolo Generale: n. 51/2024

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com



Indice

A.	Premessa	pag.	3
B.	Operazioni peritali	pag.	7
C.	Relazione	pag.	8



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

nell'udienza del 29 luglio 2024 nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso dalla società [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'avvocato [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED] dovendo procedere alla stima del seguente immobile ricadente nel **Comune di Spoleto**, così come integralmente riportato nell'atto di pignoramento:

"piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito in Spoleto (PG), frazione Cese, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Spoleto (PG), foglio 262, particella 88, sub 6 e particella 89, sub 5, zona 2, cat. A/3, vani 6".

SI ATTENEA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 - a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b) *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, obbligazione 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; superfici commerciali 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
 - 9) 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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 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;
 - 10) 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;
 - 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;



- 12) 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) 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 d'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;
- 14) 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;
- 15) 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);
- 16) 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;
- 17) 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 o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) 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 anni 28 – (dell'ultimo dei figli) e 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;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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 congruagli 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;
- 20) 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;
- 21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".



B. Operazioni peritali

29 luglio 2024 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e ha prestato giuramento di rito in forma telematica, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini.

23 settembre 2024 – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente in Foligno (PG) via Andrea Vici 20.

19 agosto 2024 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU in tale data ha fatto richiesta, agli uffici preposti del Comune di Spoleto, di accesso agli atti amministrativi per verificare la conformità del bene pignorato ai precedenti edilizi autorizzati. La richiesta è stata protocollata dallo stesso Comune con n. 528794 del 19/08/2023.

07 ottobre 2024 – SOPRALLUOGO

Il CTU ha eseguito un primo sopralluogo insieme all'Istituto vendite Giudiziarie senza però poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento per l'assenza del [REDACTED].

12 dicembre 2024 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha effettuato un secondo sopralluogo insieme all'Istituto Vendite Giudiziarie (di cui si allega verbale **allegato 01**), facendo rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari pignorate al fine di verificare: la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale; acquisire informazioni necessarie per la redazione della perizia e della stima.



C. Relazione

Nell'**atto di pignoramento** redatto dall'avvocato [REDACTED] e nella **certificazione notarile** del Notaio dott.ssa Carolina Miglionico Notaio in Roma del 04/07/2024, viene individuato come immobili da pignorare: "appartamento ad uso abitazione sviluppantesi ai piani terra e primo composto di vani catastali sei. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 262, particella 89, subalterno 5 graffata con particella 88 subalterno 6, Frazione Cese, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale Euro 278,89".

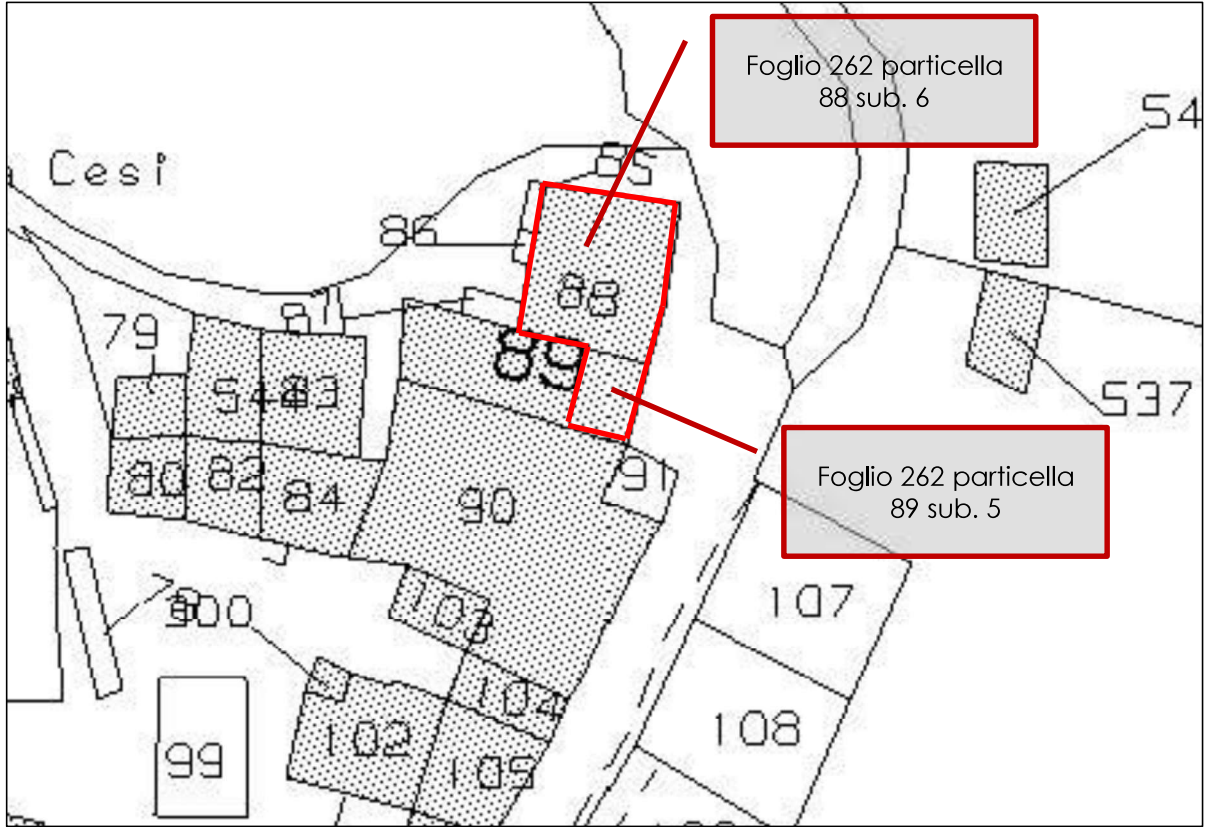
Per quanto sopra, si ritiene necessario identificare il su riportato immobile come **LOTTO 1** per poter dare alla s.v.i.: una maggiore chiarezza nella lettura della perizia; una descrizione più precisa e puntuale della stessa; una valutazione economica più corretta anche nel caso di eventuali accorpamenti e/o frazionamenti. In particolare:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003).



Vista dall'alto – frazione Cese - — delimitazione dell'area oggetto di perizia





Tipo mappale – stralcio foglio 262 - — individuazione delle particelle oggetto di pignoramento



Sovrapposizione della vista dall'altro con il mappale



RISPOSTE AI 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei"***

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Luca dell'Aquila. Ma tale elaborato risulta mancante: della **visura catastale** storica e aggiornata degli immobili oggetto di pignoramento; del **tipo mappale**. Documenti fondamentali in quanto forniscono:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili, presenti e passati;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale;

- 2) ***"provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato"***

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue relativamente agli immobili pignorati:

- ✓ visura catastale aggiornata (**allegato 02**);
- ✓ visura catastale storica (**allegato 03**);
- ✓ planimetria catastale ed elaborato planimetrico (**allegati 04**);
- ✓ tipo mappale (**allegato 05**);

- 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, obbligazione propter rem ecc.)"

PROVENIENZA VENTENNALE:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003).

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà di [REDACTED], al quale è pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Ornella Del Gaudio di Nola, ricevuto in data 6 marzo 2007, rep. 32653/4433, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto in data 14 marzo 2007 al n. 1021 di formalità **(allegato 06)**.

Al già menzionato [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone:

- o quanto all'immobile precedentemente identificato al foglio 262 particella 88 sub. 2 con atto a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota di Trevi ricevuto in data 11 gennaio 1974, rep. 25998, trascritto in data 5 febbraio 1974 al n. 410 di formalità da [REDACTED];
- o quanto all'immobile precedentemente identificato al foglio 262 particella 88 sub. 5, con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di terni ricevuto in data 18 marzo 1989, rep. 23572/3228, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Spoleto in data 10 aprile 1989 al n. 1014 di formalità da [REDACTED], per il quale è stata presentata nota in rettifica in data 10 febbraio 2017 al n. 385 di formalità in quanto erroneamente veniva indicato lo stesso codice fiscale sia per il soggetto contro che per il soggetto a favore **(allegato 08)**;
- o quanto all'immobile precedentemente al foglio 262 particella 91 e particella 89 sub. 4 con atto a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota di Trevi ricevuto in data 16 aprile 1973, rep. 24891, trascritto in data 14 maggio 1973 al n. 3689 di formalità **(allegato 09)** e successivo atto di rettifica (per errata indicazione del subalterno 1 anziché 4 come effettivamente era), ricevuto in data 27 gennaio 2017 dal



Notaio Marco Galletti di Perugia, rep. 36361/15950, trascritto in data 31 gennaio 2017 al n. 297 di formalità per acquisto fattone da [REDACTED]

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 14 marzo 2007 al n. 370 di formalità a favore di "[REDACTED]
[REDACTED], durata anni 20, contro [REDACTED]
[REDACTED]; debitore non datore [REDACTED]
[REDACTED],
derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Ornella Del Gaudio di Nola ricevuto in data 6 marzo 2007, rep. 32654/4434.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 28 luglio 2010 ai numeri 2513 R.P. e 3790 R.G. a favore di "[REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] giusta verbale del 10 giugno 2010, rep. 1426, emesso da Ufficiale Giudiziario di Spoleto.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 20 marzo 2012 ai numeri 1059 R.P. e 1282 R.G. a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] giusta verbale del 18 dicembre 2011, rep. 320/2011, emesso da Tribunale di Spoleto.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 03 giugno 2024 ai numeri 2284 R.P. e 2718 R.G. a favore di "[REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, giusta verbale del 10 aprile 2024, repo. 1929/2024 emesso da Ufficio UNEP presso Tribunale di Spoleto.

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

- 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.)"***



L'immobile così catastalmente identificati al N.C.E.U. e identificati in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003).

non costituisce condominio in quanto non si configura come unità immobiliare facente parte di un condominio ma come immobile indipendente.

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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"

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 14 marzo 2007 al n. 370 di formalità a favore di "[REDACTED]
[REDACTED], durata anni 20, contro [REDACTED]
[REDACTED]; debitore non datore [REDACTED]
[REDACTED],
derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Ornella Del Gaudio di Nola ricevuto in data 6 marzo 2007, rep. 32654/4434.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 28 luglio 2010 ai numeri 2513 R.P. e 3790 R.G. a favore di "[REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] giusta verbale del 10 giugno 2010, rep. 1426, emesso da Ufficiale Giudiziario di Spoleto.



- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 20 marzo 2012 ai numeri 1059 R.P. e 1282 R.G. a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] giusta verbale del 18 dicembre 2011, rep. 320/2011, emesso da Tribunale di Spoleto.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 03 giugno 2024 ai numeri 2284 R.P. e 2718 R.G. a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, giusta verbale del 10 aprile 2024, repo. 1929/2024 emesso da Ufficio UNEP presso Tribunale di Spoleto.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

7) “descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali 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.)”

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani,

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 1** di questa perizia di stima, è costituito da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG), loc. Cese.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano primo raggiungibile da una scala esterna che sbarca su un ballatoio/balcone. La destinazione d'uso è residenziale. È costituita da due ingressi: il primo che permette l'accesso nel tinello; l'altro nella cucina. Le altre stanze che costituiscono l'immobile sono: un soggiorno, un bagno e due camere. Sono presenti, inoltre, due balconi: uno che si affaccia a est lungo la via principale; l'altro a ovest che costituisce appunto il ballatoio di ingresso. E' presente un sottotetto non abitabile accessibile dal bagno per mezzo di una botola. La proprietà si completa con una pertinenza costituita da un fondo al piano terra accessibile dall'esterno.

Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante (pietra), in parte intonacata e in parte a vista. Le condizioni di manutenzione risultano inesistenti, quasi in stato di abbandono. Internamente risulta intonacata e tinteggiata. Il grado di finitura è mediocre.

Sono state riscontrate, durante il sopralluogo, macchie di umidità sia sulle murature che sui soffitti di alcune stanze, segno evidente di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal solaio di copertura.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 12)**

Le altezze interne dei locali sono variabile a causa della diversa conformazione del solaio di copertura. Le stanze controsoffittate hanno un'altezza di circa 2,80ml. Mentre nelle camere dove il solaio di copertura è a vista, l'altezza in corrispondenza dello sporto di gronda è di 2,50ml mentre nel punto più alto circa 3.50ml e comunque rispettano i requisiti di legge. L'unità immobiliare dal punto di vista dell'impianto termico è indipendente con una caldaia posizionata all'interno del bagno dove è presente anche uno scaldabagno elettrico di circa 200 litri.

L'esposizione prevalente è quella dell'ingresso che è a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano primo (abitabile) mq 110,1 con un'incidenza del 100% della superficie commerciale;
- ✓ terrazzi mq 17,4 con un'incidenza del 25% della superficie commerciale;



- ✓ fondo (pertinenza) non collegata ai vani principali mq 17,6 con un'incidenza del 20% della superficie commerciale.

8) “verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via”

L'immobile oggetto di pignoramento così identificato in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003)

non risulta essere n bene intercluso. Gli accessi all'abitazione e al fondo sono garantiti dalla pubblica via.

- 9) “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”**

Dall'atto di pignoramento redatto dall'avvocato [REDACTED], l'immobile oggetto di pignoramento è correttamente descritto dal punto di vista catastale e regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da: visure catastali, elaborato planimetrico e tipo mappale allegati alla perizia.

Le indicazioni urbanistiche del bene pignorato (indirizzo, numero civico, ecc.) risultano complete e corrette.



- 10) **“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”**

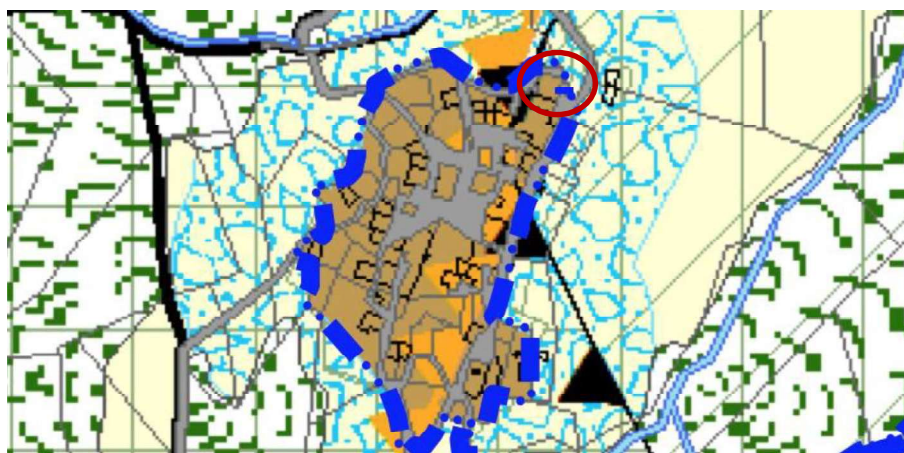
L'immobile oggetto di pignoramento è catastalmente registrato come da visure allegate. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale.

- 11) **“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”**

L'immobile così identificato in questa perizia come:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003)

è individuato nel Piano Regolatore Generale (parte strutturale) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 32 comma 3 e 4 della nuova L.R. 21 gennaio 2015 n. 1 come “Macrozona della Conservazine” (MAC); “parti del territorio urbano finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici”.



stralcio tavola C3 – Piano Regolatore Parte Strutturale – Comune di Spoleto

Da verifiche urbanistiche dal Comune di Spoleto, si ritiene che la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



12) "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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati"

La richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Spoleto ha evidenziato l'assenza di elaborati tecnici collegati a licenze edilizie rilasciate. Quanto riscontrato ci induce a pensare che il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è "ante 1967". Questo significa che è stato costruito prima del 1 settembre 1967, data in cui è entrata in vigore la "legge Ponte" (Legge 765/67). Prima di tale data l'obbligo di ottenere una licenza edilizia era limitato ai centri abitati, significando che solo le costruzioni situate all'interno di esse dovevano ricevere un'autorizzazione preventiva al Comune di appartenenza per essere considerate legittime.

Gli edifici costruiti ante '67 possono essere considerati conformi se è possibile dimostrare che erano legittimi secondo le normative dell'epoca, utilizzando documenti storici o dichiarazioni ufficiali.

La conformità urbanistica degli immobili dipende dal contesto normativo del periodo di costruzione:

- **immobili ante 1942:** fino a tale anno non era richiesto alcun titolo edilizio per le costruzioni in comuni senza un regolamento edilizio. Pertanto, gli edifici costruiti prima di allora sono considerati conformi se il comune non aveva ancora istituito un piano regolatore o regolamenti edilizi specifici.
- **costruzioni tra il 1942 e il 1967:** dopo il 1942, il titolo edilizio non era obbligatorio per gli edifici situati fuori dai centri abitati, se il comune non aveva ancora introdotto un regolamento edilizio. Pertanto, un fabbricato costruito in questo periodo è considerato legittimo se situato fuori da un centro abitato e in un'area non interessata da piani regolatori o regolamenti edilizi.

Per ottenere la conformità urbanistica di un immobile ante 1967, è necessario raccogliere una serie di documenti probanti la legittimità originaria, tra cui:

- **il primo accatastamento dell'immobile**, che deve essere datato prima del 1967;
- in assenza del primo accatastamento, documenti presso il comune come **estratti cartografici** o **aerofotogrammetrie** che provino l'epoca di costruzione ante 1967;
- eventuali **documenti su condono edilizio titoli abilitativi** successivamente ottenuti;
- **informazioni sui piani regolatori**, piani di fabbricazione e regolamenti edilizi vigenti all'epoca della costruzione;
- una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** del venditore attestante la legittimità ante 1967.



Nell'atto a rogito dottor Carlo Angelini Rota ricevuto in data 16 aprile del 1973 (allegato 09) si riporta che "la sig.ra [REDACTED] rende al signor [REDACTED] porzione di fabbricato urbano di tipo rurale, in pessime condizioni, da dieci anni disabitato, sito in Spoleto, località Cese". Questo dimostra che l'immobile oggetto di pignoramento appartiene sicuramente alla fascia costruzione tra il 1942 e il 1967. Pertanto la conformità del bene così come la destinazione d'uso possono essere confermate dalla planimetria catastale (allegati 04) la cui conformità rispetto allo stato attuale è stata verificata durante il sopralluogo.

13) "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 d'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'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà del debitore [REDACTED], come da visure allegate. Attualmente libero.

14) "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"

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del [REDACTED] e residente in [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED]. Dalla documentazione anagrafica richiesta e rilasciata dal Comune di [REDACTED] (allegato 11), risulta che [REDACTED] è sposat[REDACTED] con [REDACTED] in regime della separazione dei beni.



15) “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)”

Per quanto riportato in risposta al quesito precedente, non sussiste tale condizione.

16) 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;

Poco possiamo dire sulla conformità degli impianti in quanto non c'è documentazione a riguardo vista l'assenza del certificato di agibilità.

Di seguito una breve descrizione su quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo.

IMPIANTO ELETTRICO:

E' un impianto sotto traccia a partire dalla centralina (quadro elettrico), da dove si snodano i fili conduttori. Nelle varie stanze è stato possibile riscontrare la presenza di prese e punti luce. Possiamo affermare che gli ambienti sono serviti, non in modo sufficiente, da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO:

La climatizzazione invernale è assicurata dalla presenza di una caldaia, posizionata nel bagno, che alimenta dei termosifoni in ghisa che si trovano nelle varie stanze. E' presente inoltre un camino a legna in corrispondenza dell'ingresso/tinello. La presenza di uno scaldabagno elettrico posizionato sempre nel bagno, permette l'acqua calda sanitaria.

IMPIANTO IDRICO

L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità. Nel bagno è presente: un wc, un lavandino e un piatto doccia; assente il bidet.

17) “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 o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione"

L'immobile oggetto di questa perizia di stima è costituito da una parte residenziale che si sviluppa interamente al piano primo con accesso indipendente e una pertinenza costituita da un piccolo fondo di circa 17 mq al piano terra, anch'esso con accesso indipendente.

Le considerazioni che si possono fare riguardo la frammentazione in più lotti sono le seguenti:

1. si potrebbe frazionare il fondo e quindi scorporarlo dall'abitazione anche considerando la sua indipendenza dal punto di vista degli accessi, ma si ritiene che questo comporterebbe non solo una diminuzione del valore del compendio, ma andremmo a creare un lotto che sarebbe difficilmente appetibile causa la sua destinazione d'uso e le sue ridotte dimensioni;
2. la superficie abitativa al piano primo si ritiene difficilmente frazionabile non avendo caratteristiche distributive ed impiantistiche tali da poterne considerare un frazionamento che ne possa produrre un aumento del valore rispetto alla sua unicità.

Per quanto sopra, un frazionamento comporterebbe una riduzione del valore di mercato stante l'onere legato agli interventi necessari per rendere le due o più unità fruibili e indipendenti. Quindi si considererà la stima come lotto unico.

18) "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 anni 28 – 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"

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 262 particella 88 sub. 6** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, rendita **€ 278,89**; graffata alla particella **foglio 262 particella 89 sub. 5** (porzione accorpata all'abitazione mediante pratica di fusione n. 153956 del 23/04/2003)

valore di stima LOTTO 1 € 30.596,00 + oneri



19) “se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- c) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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;

- d) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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”**

Non sussiste tale condizione, l'unità immobiliare risulta pignorata nella sua interezza.

20) “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”

Non sussiste tale condizione.

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Dalle verifiche urbanistiche e catastali, gli immobili non risultano abusivi, gli atti di compravendita ne garantiscono la conformità.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 16 dicembre 2024



dott. ing. federico berti piras

