

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geom. Giacomo REALI

Procedimento esecutivo

R.G.E n.70 Anno 2024

Esecuzione promossa da:

SPECIAL GARDANT SPA

Contro

[REDACTED]

Nomina C.T.U. : 29/07/2024

Deposito perizia: 08/05/2025

Udienza fissata: 19/06/2025



A) Premesse

1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr CAPPELLINI ALBERTO, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 13/09/2024 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 04/10/2024 al Sig. [REDACTED] e con pec del 04/10/2024 al legale del PROCEDENTE e all'IVG, la data per il sopralluogo fissata per il 04/11/2024 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 04/11/2024 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 04/11/2024, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Spello (PG) 06038 – Via Sportella snc. Al sopralluogo era presente sia L'INCARICATO IVG che l'esecutato Sig. [REDACTED];
- In data 27/01/2025 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica;
- In data 11/02/2025 ricevuta comunicazione per visionare gli atti in data 19/02/2025, lo stesso giorno sono stati acquisiti gli atti
- In data 19/02/2025, è stato comunicato al Giudice che si era appena venuti in possesso della documentazione urbanistica richiesta e per questo è stata richiesta una proroga al deposito della perizia prevista per lo stesso giorno ;
- In data 10/03/2025 il G.E. Dott. Alberto Cappellini, ha concesso una proroga fino al 16/05/2025 al CTU, ;



- In data 08/05/2025 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché la nota di trascrizione dell'atto di C-V;

Spoletto lì, 12/05/2025

Il CTU
Geom. Giacomo REALI



B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti in data 04/11/2025
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Spello.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	42793/11520		28/12/2007	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi del 21/12/2007 rep. n. 68470/20418, iscritta il 28/12/2007 al n. reg. part. 42793/11520 a favore di CASSA RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA contro [REDACTED]	Per € 125.800,00, di cui € 83.836,72 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Pignoramento Immobiliare	17635/13127		21/06/2024	Ufficiale giudiziario di Spoleto in data 15/05/2024 N.901 a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED]	

Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 08/05/2025 non sono risultate altre formalità.

- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:
 - Non riscontrato
- 5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:
 - non riscontrato



6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue

- non riscontrato

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

Il bene immobile esecutato è costituito da un fabbricato abitativo unifamiliare e circostante corte esclusiva composta da una fitta vegetazione boschiva. La struttura si sviluppa cielo-terra su due livelli, sito in Spello Via Sportella snc e censito al C.U. del Comune di Spello al f. 24 p.la 52 sub 2-3.

Descrizione dell'unità immobiliare

Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, solo la parete ovest del primo livello risulta essere contro terra a causa del declivio del terreno. Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina ed una centrale termica, oltre ad un vano aggettante ad uso legnaia, dal soggiorno si accede al piano primo tramite una scala interna. Qua si trova un unico grande vano, privo di ogni suddivisione ad eccezione del disimpegno d'arrivo della scala e il bagno. Dalle porte finestre del piano primo si accede ad un ampio terrazzo, lo stesso funge da copertura del portico d'ingresso al piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito nei primi anni settanta, la prima licenza edilizia è la n. 164 del 03.12.1971, successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera L.E. n. 128 del 06/08/1972 e in ultimo è stata rilasciata la C.E. n.236 del 08/10/1979 per la costruzione del vano aggettante ad uso legnaia.

Dal rilievo dello stato attuale, rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, è emerso che l'attuale portico d'ingresso in realtà doveva essere un garage e il piano primo risulta essere totalmente privo di tramezzature e pavimentazioni, ad eccezione del bagno che è pavimentato ma sprovvisto di rivestimenti.

Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di modesta qualità, l'impianto termico è alimentato da una stufa a biomassa di tipo pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma di legge.



Dati Ubicativi:

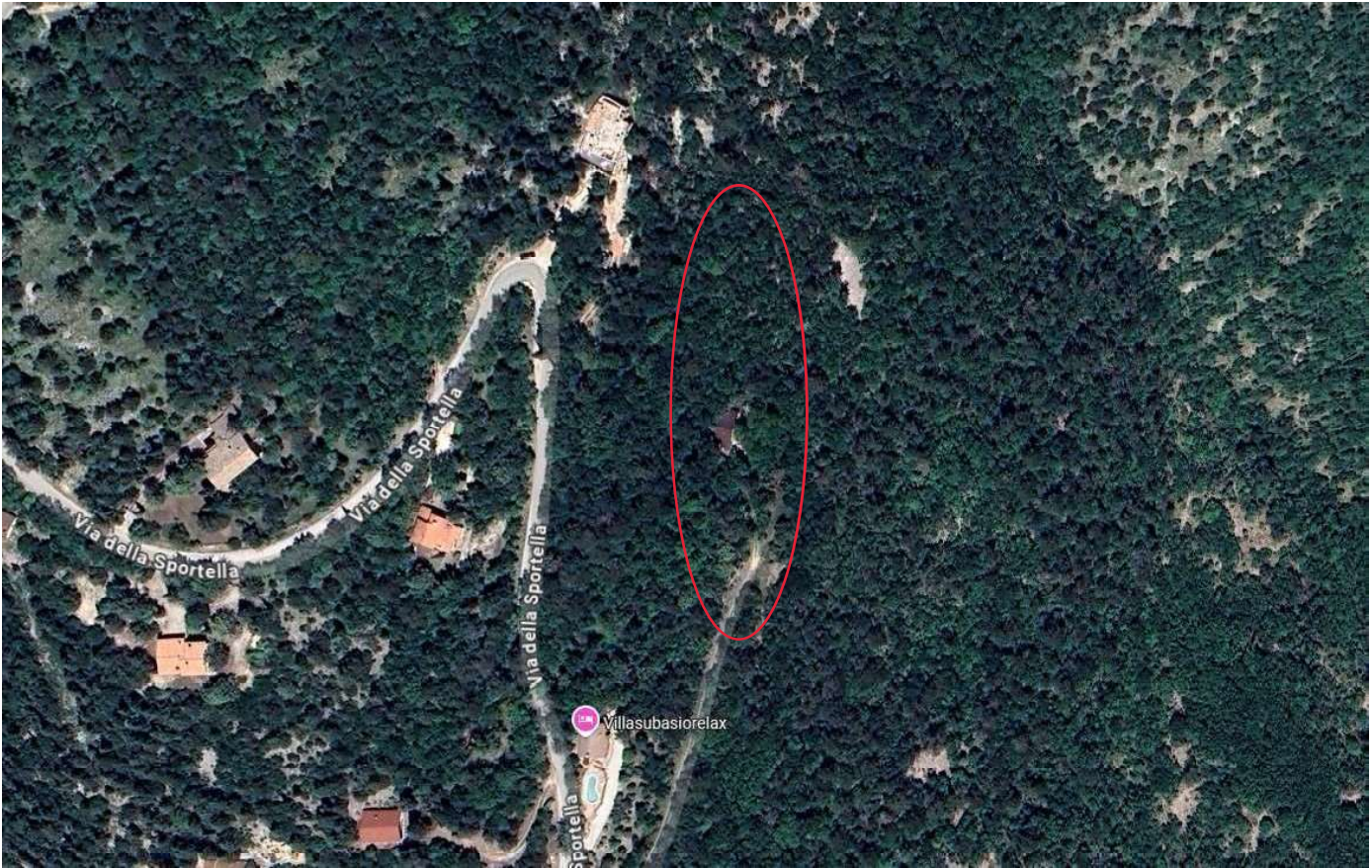
Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
SPELLO	PG	VIA SPORTELLA	SNC	CIVILE ABITAZIONE

Confinante con terreni di altre proprietà.

STRALCIO PLANIMETRICO f.s. (allegare planimetria del catasto)



Vista Satellitare



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	52	2	A/3	2	8,5 vani	€ 430,21
24	52	3	C/2	2	8 mq	€ 4,13

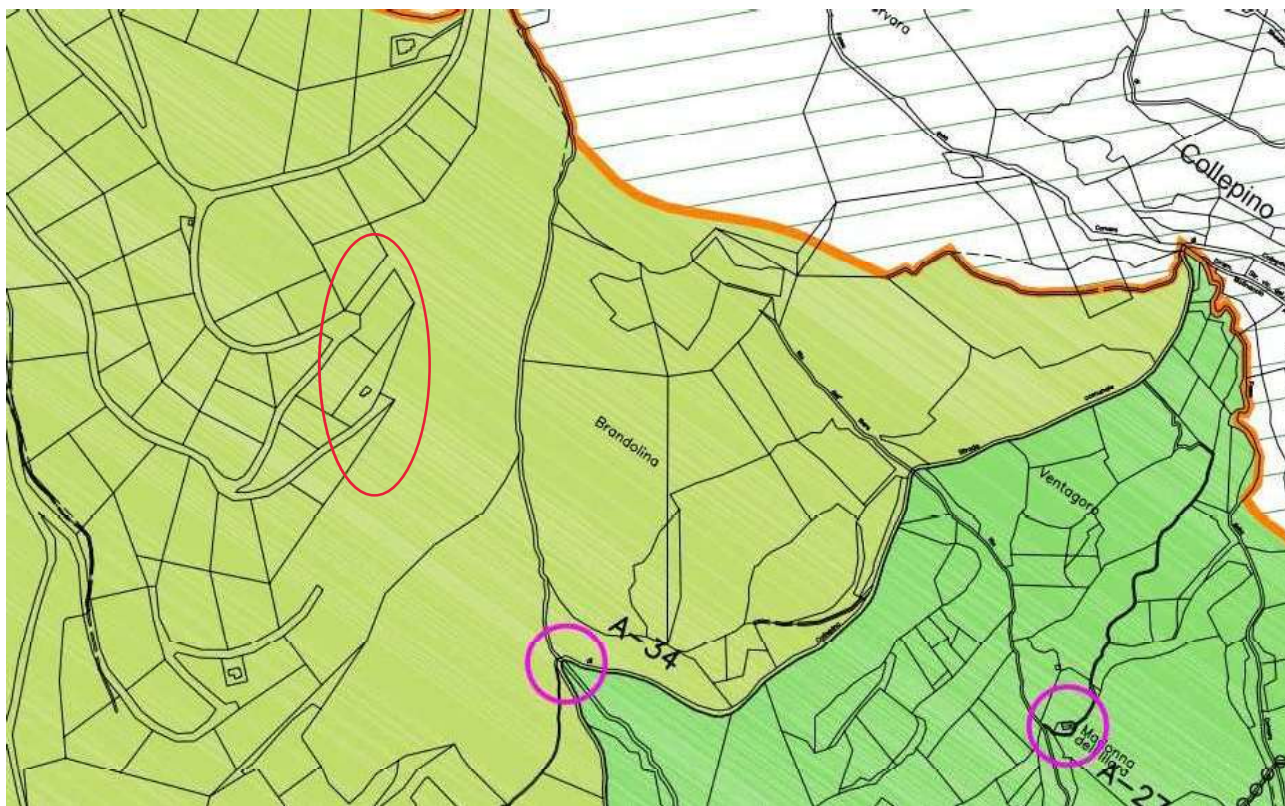
Totali valori catastali

- Rendita € 434,34

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ed è liberamente accessibile.
- 9) Non si rende necessaria alcuna variazione o frazionamento catastale
- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Spello Umbra individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente -



- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Spello Umbra individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente – ENPL AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE



AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE



11) Conformità urbanistica

L'unità immobiliare non risulta essere conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, l'ultimo titolo abilitativo e la planimetria catastale è emerso che al piano terra quello che doveva essere un posto auto coperto in realtà è un portico d'ingresso, mentre il piano primo è totalmente privo delle tramezzature rappresentate negli elaborati grafici autorizzati ad eccezione di quelle che delimitano il disimpegno e il bagno. Per questo sarà necessario presentare un accertamento di conformità urbanistico. I costi sono stimabili in € 6'000,00

12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena proprietà alla ditta esecutata come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata con Atto di c/v n.68469/20417 del 21/12/2007 notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino, con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dai Sigg. [REDACTED], [REDACTED] dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.

Utilizzo attuale: Immobile disabitato

13) Situazione anagrafica ditta esecutata

Certificazioni: Acquisito certificato anagrafico di stato civile dove si evince che il Sig. [REDACTED] è coniugato con la [REDACTED] dal 27/12/1999

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- Non ricorre



15) Caratteristiche impianti

Per quanto concerne gli impianti si precisa che:

- Impianto termico costituito stufa a biomassa tipo pellet, oltre un boiler per l'acqua calda sanitaria;
- Impianto elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario risulta essere quello dell'ultima ristrutturazione;
- Non sono presenti impianti speciali.

16) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili esegutati si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	24	52	2	Via Sportella snc	Abitazione di tipo popolare
UNICO	24	52	3	Via Sportella snc	Locale deposito

Caratteristiche del lotto:

Il bene immobile esegutato è costituito da un fabbricato abitativo unifamiliare e circostante corte esclusiva composta da una fitta vegetazione boschiva. La struttura si sviluppa cielo-terra su due livelli, sito in Spello Via Sportella snc e censito al C.U. del Comune di Spello al f. 24 p.la 52 sub 2-3.

Descrizione delle singole unità

- SUB 2

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, solo la parete ovest del primo livello risulta essere contro terra a causa del declivio del terreno. Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina ed una centrale termica, dal soggiorno si accede al piano primo tramite una scala interna. Qua si trova un unico grande vano, privo di ogni suddivisione ad eccezione del disimpegno d'arrivo della scala e il bagno. Dalle porte finestre del piano primo si accede ad un ampio terrazzo, lo stesso funge da copertura del portico d'ingresso al piano terra.



- SUB 3

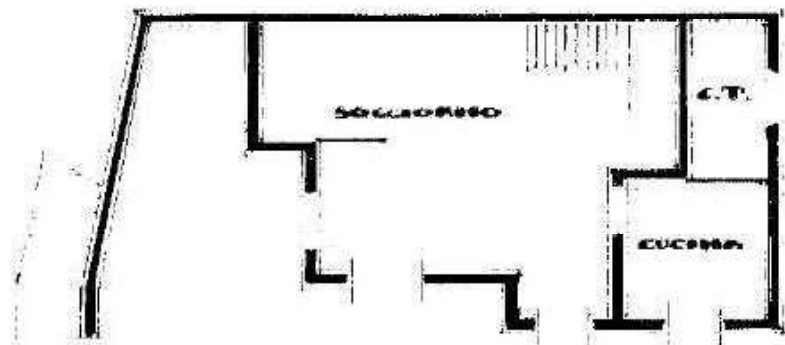
L'unità immobiliare è composta da un unico vano aggettante rispetto all'edificio principale ad uso legnaia.

Planimetrie

- SUB 2

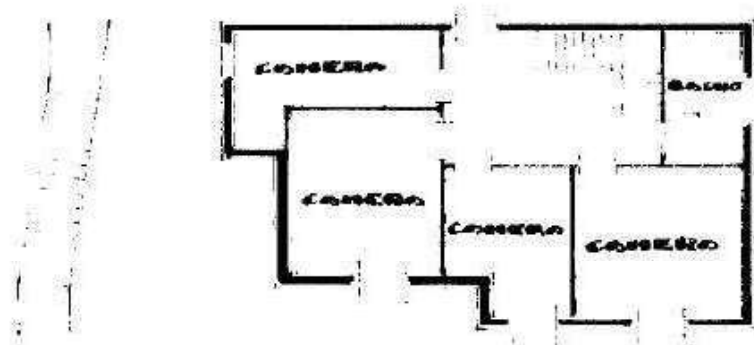
PIANO TERRA

h. 280

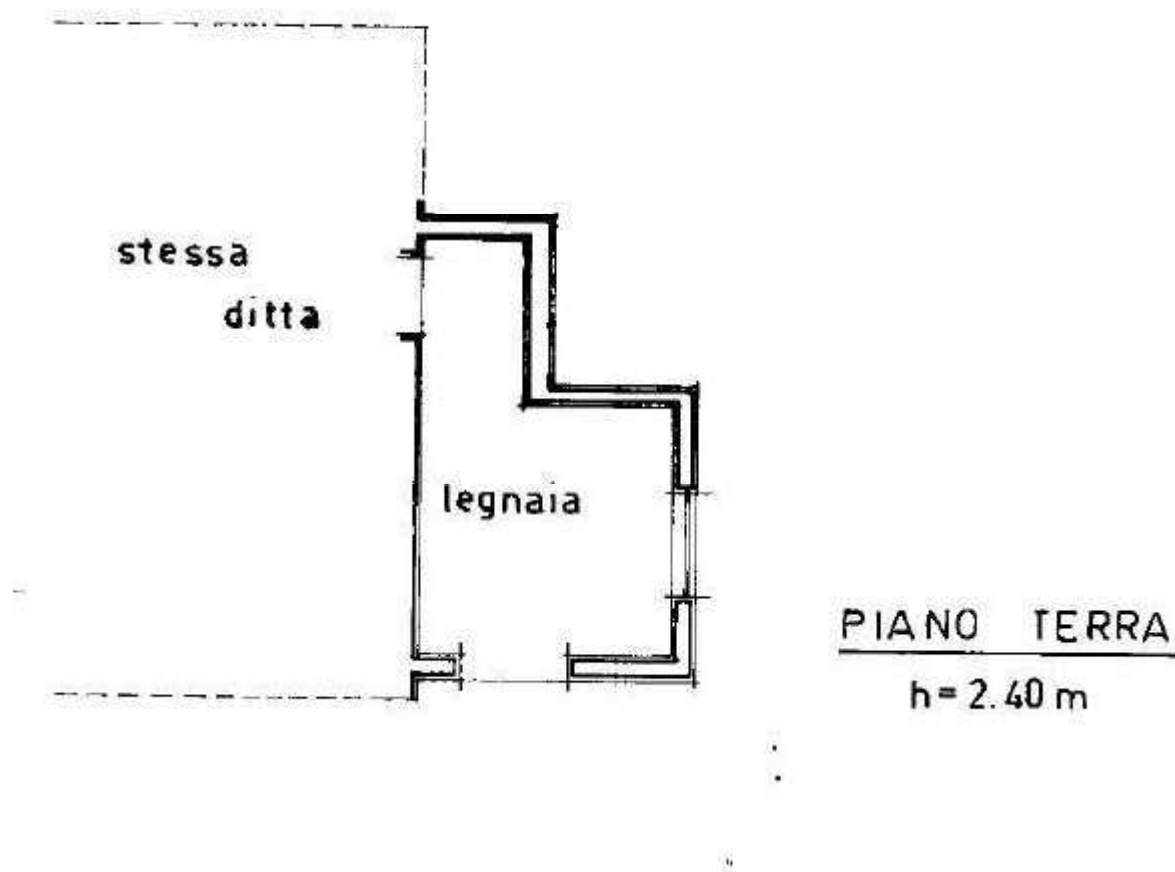


PRIMO PIANO

h. 100



- SUB 3



Calcolo Superfici utili:

- Piano Terra
 - Soggiorno mq 36,29
 - Cucina mq 8,64
 - Centrale termica mq 3,73
 - Legnaia (sub 3) mq 7,82
 - Portico ingresso mq 24,45
- Piano Primo
 - Vano unico mq 44,88
 - Bagno mq 5,78



- Disimpegno mq 1,02
- Terrazzo mq 24,45
- Esterno
 - Corte mq 2370

17) Valutazione lotto

Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	24	52	2	Via Sportella snc	Abitazione di tipo popolare
UNICO	24	52	3	Via Sportella snc	Locale deposito

Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia a ambienti	Categorie catastali							
	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7		C/1 C/6	
A	1,00		1.00		1.00			
I							1.00	
L							0.50	
B	0.50*		0.50*		0.50*		0.50*	
C	0.25*		0.25*		0.25*		0.25	
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10*per l'eccedenza	0.30*fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza
E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15*fino a mq.30	0.05* l'eccedenza
F	0,10*fino alla sup.definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedente 0,10il				0.20	0,10*fino ala superficie definita



			quintuplo della superf, lettera A			lettere I e L ragguagliata	
--	--	--	--------------------------------------	--	--	-------------------------------	--

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.



STIMA FABBRICATO						
Tipologia:	Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro
Struttura:	Muratura	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro
Ubicazione:	Città: Spello		Via Sportella			
	Civ.	snc	Scala	/	Piano	T-1 Interno /
Tipo di stima:	Sintetica	Comparativa	Analitica	Costo costruzione		

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Casa di abitazione che si sviluppa al piano terra e primo, al piano terra troviamo portico ingresso, soggiorno, cucina, centrale termica e cantina, al piano primo unico vano residenziale, disimpegno e bagno.

Individuazione catastale: Comune di Spello Foglio 24 p.IIa 52 sub 2-3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE								
SUPERFICIE COPERTA					SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata		Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
1-Legnaia	7,82	0,50	3,91					0,00
2-Soggiorno	36,29	1,00	36,29					0,00
3-Cucina	8,64	1,00	8,64					0,00
4-Centrale termica	3,73	0,50	1,87					
5-Portico ingresso	24,45	0,30	7,34					
6-Vano unico	44,88	1,00	44,88					
7-Bagno	5,78	1,00	5,78					
8-Disimpegno	1,02	1,00	1,02					
9-Terrazzo	24,45	0,30	7,34					
10-Corte	2370,00	0,10	237,00					
Pareti non portanti	0	100%	0,00					
Pareti portanti		50%	0,00					
Sommano		A	354,06				B	0,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI								
Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
354,06	1,2		0,8	0,9	0,8			244,72

VALORE MEDIO COMPARATIVO								
Tipologia	A) Borsino immobiliare			B) Agenzia delle Entrate			Camera commercio	
	Conserv.	Medio		Conserv.	Min	Max	Conserv.	Min Max
	Normale	924		Normale	850	1200	Normale	700 1000

VALORE MEDIO A+B+C/5	934,80 €
----------------------	----------

VALORE IMMOBILE		
Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
244,72	934,8	228.764,26 €



Valore di stima € 228'764,26

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 228'764,26
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	10%	€ 22'876,43	- € 22'876,43
2	Spese per sanatoria opere non conformi all'ultimo titolo edilizio	a corpo	€ 6'000,00	- € 6'000,00
VALORE FINALE				€ 199'887,83

arrotondato per eccesso a € 200'000,00 (diconsi euro duecentomila/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 200'000,00

18) Immobile pignorato per intero

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

■ [REDACTED]

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

Spoletto lì, 12/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali



-ALLEGATI

- 1) Fascicolo del lotto/i
- 2) Schede fotografiche;
- 3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) Planimetrie catastali degli immobili esegutati;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Visure RR.II. aggiornate;
- 7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- 8) Copia atto di compravendita;
- 9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.



1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E: 70/2023

Esecuzione promossa da:

SPECIAL GARDANT SPA

Contro

Proprietà

▪ Sig.

Descrizione dei beni

Il bene immobile esecutato è costituito da un fabbricato abitativo unifamiliare e circostante corte esclusiva composta da una fitta vegetazione boschiva. La struttura si sviluppa cielo-terra su due livelli, sito in Spello Via Sportella snc e censito al C.U. del Comune di Spello al f. 24 p.la 52 sub 2-3.

Descrizione delle singole unità

Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, solo la parete ovest del primo livello risulta essere contro terra a causa del declivio del terreno. Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina ed una centrale termica, oltre ad un vano aggettante ad uso legnaia, dal soggiorno si accede al piano primo tramite una scala interna. Qua si trova un unico grande vano, privo di ogni suddivisione ad eccezione del disimpegno d'arrivo della scala e il bagno. Dalle porte finestre del piano primo si accede ad un ampio terrazzo, lo stesso funge da copertura del portico d'ingresso al piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito nei primi anni settanta, la prima licenza edilizia è la n. 164 del 03.12.1971, successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera L.E. n. 128 del 06/08/1972 e in ultimo è stata rilasciata la C.E. n.236 del 08/10/1979 per la costruzione del vano aggettante ad uso legnaia.

Dal rilievo dello stato attuale, rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, è emerso che l'attuale portico d'ingresso in realtà doveva essere un garage e il piano primo risulta essere totalmente



privo di tramezzature e pavimentazioni, ad eccezione del bagno che è pavimentato ma sprovvisto di rivestimenti.

Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di modesta qualità, l'impianto termico è alimentato da una stufa a biomassa di tipo pellet, mentre l'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma di legge.

Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	52	2	A/3	2	8,5 vani	€ 430,21
24	52	3	C/2	2	8 mq	€ 4,13

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	42793/11520		28/12/2007	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Fabi del 21/12/2007 rep. n. 68470/20418, iscritta il 28/12/2007 al n. reg. part. 42793/11520 a favore di CASSA RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA contro FANCELLI LIVIO	Per € 125.800,00, di cui € 83.836,72 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3	Pignoramento Immobiliare	17635/13127		21/06/2024	Ufficiale giudiziario di Spoleto in data 15/05/2024 N.901 a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro FANCELLI LIVIO	

Valutazione lotto

Valore di stima:

- Superficie commerciale-ragguagliata mq 244,72 x €/mq 934,80= € 228'764,26

Detrazione e abbattimenti:



- Valore stima – 10% - Costo sanatoria= 228'764,26 – 22'876,43 – 6'000,00 = € 199'887,83 arrotondato per eccesso € 200'000,00

Valore del Lotto € 200'000,00 (diconsì euro duecentomilamila/00)

Spoletto lì, 12/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali



2) Schede fotografiche











Spoletto li, 12/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

