

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Sez. Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE di CTU nel proc. n. 228/2019 RG Es. Imm.

(Udienza di rinvio: 14 settembre 2023)

Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr. Alberto Cappellini,

con provvedimento del 16 marzo 2020, l'Ill.mo GE dr. Simone Salcerini ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moscetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1929, ed iscritto agli Albi dei Consulenti Tecnici e dei Periti rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a comparire all'udienza dell'8 giugno 2020 per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

“1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore 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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati



(nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della 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 o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; 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 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;

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”.

Con decreto pronunciato in data 5 maggio 2020, il GE, nello stabilire la trattazione scritta dell'udienza fissata in data 8 giugno 2020, ha invitato lo scrivente a prestare il proprio giuramento, con modalità telematiche, entro il 29 maggio 2020.

In data 28 maggio 2020, il sottoscritto ha depositato l'istanza di “accettazione dell'incarico e giuramento del CTU”, indicando il seguente calendario delle operazioni peritali:

- per deposito della relazione di CTU: 8 ottobre 2020;
- termine di 45 gg. prima dell'udienza: 12 ottobre 2020;
- udienza di rinvio: 26 novembre 2020.



Nel corso delle operazioni di consulenza, con provvedimento del 6 luglio 2020, il GE ha sospeso la procedura esecutiva “[...] per un periodo di 6 mesi [...] (ivi comprese le operazioni di CTU)”.

Con provvedimento del 9 novembre 2020, il GE ha poi dichiarato sospesa la procedura esecutiva fino al 31 dicembre 2020, “[...] ivi compreso l’incarico al CTU”; l’udienza di rinvio è stata fissata al giorno 13 maggio 2021.

In data 2 marzo 2021 intercorreva della corrispondenza tra il sottoscritto e il procuratore del creditore procedente (**Cfr. All.ti nn. 1/a-b**); contestualmente, con lettera del 2 marzo 2021, trasmessa alle parti, ed anche al comproprietario, a mezzo racc. A/R e PEC, lo scrivente comunicava l’inizio delle operazioni peritali fissandolo, inizialmente, per il giorno 24 marzo 2021; tale sopralluogo presso i beni pignorati non si è svolto di comune accordo con le parti (**Cfr. All.ti nn. 1/c-d-e-f**).

Con provvedimento dell’8 marzo 2020, il GE ha sospeso la procedura esecutiva fino al giorno 30 giugno 2021, fissando per la prosecuzione l’udienza del 17 febbraio 2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Al fine di predisporre la convocazione dell’inizio operazioni di consulenza presso i luoghi, lo scrivente svolgeva, in data 11 ottobre 2021, un primo accesso preliminare all’esterno dei beni pignorati.

Con lettera del 26 novembre 2021, trasmessa alle parti ed al comproprietario, rispettivamente a mezzo PEC e racc. A/R, lo scrivente ha comunicato l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 dicembre 2021 (**Cfr. All.ti nn. 1/g-h**).



Nel corso di tali accessi, eseguiti all'esterno dei beni pignorati, lo scrivente prendeva atto che presso i luoghi erano in corso lavori di natura edile riguardanti l'intero palazzo (al cui interno sono posti i beni pignorati), la cui durata – desunta dal cartello di cantiere¹ – avrebbe inevitabilmente interferito con la procedura esecutiva.

Nel corso delle operazioni di consulenza si è reso pertanto necessario depositare complessivamente n. 4 istanze di CTU, rispettivamente nei giorni: 26 novembre 2021, 14 dicembre 2021, 13 dicembre 2022 e 23 marzo 2023, che hanno in definitiva determinato l'autorizzazione da parte della SVI del seguente calendario delle operazioni peritali:

- per deposito della relazione di CTU: 14 agosto 2023;
- udienza di rinvio: 14 settembre 2020.

Le motivazioni che hanno comportato il deposito di tali istanze di CTU hanno attenuto dapprima alla necessità di ottenere la “dichiarata ultimazione dei lavori” da parte dei tecnici professionisti incaricati, quindi, all'esigenza di acquisire la documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Spoleto, nonché presso l'amministratore di condominio, infine, al tempo resosi necessario per l'elaborazione di tutti i dati raccolti.

Durante lo svolgimento dell'incarico si è reso indispensabile condurre vari sopralluoghi sul posto, inizialmente solo presso le parti esterne del fabbricato – al fine di monitorare l'evoluzione dello stato dei luoghi² – in ultimo all'interno dell'abitazione pignorata per poter svolgere il sopralluogo necessario all'esecuzione dei rilievi di stima, fissato inizialmente per il giorno 12 luglio 2023 (**Cfr. All. n. 1/i**), poi, di comune accordo con l'esecutata, tenutosi il giorno 3 agosto 2023.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita,

¹ Cfr. documentazione fotografica allegata all'istanza di CTU depositata il 14/12/2021.

² 24/11/2022, 21/03/2023 e 20/06/2023.



in particolare: presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Perugia per ottenere la documentazione catastale aggiornata, presso l’Archivio Notarile di Terni per lo studio dell’atto di provenienza (risalente all’anno 1964 e stipulato dal notaio dr.ssa [REDACTED] in Spoleto), presso l’UTC di Spoleto e presso l’Archivio di Stato – Sezione di Spoleto per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, con l’amministratore di condominio, con l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Spoleto per verificare l’esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, ecc. eventualmente gravanti sulle porzioni immobiliari pignorate, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico dell’esecutata.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *



Spoleto, via Martiri della Resistenza n. 41, costituita da:

- appartamento al piano secondo, con annessi esclusivi posti al piano seminterrato e precisamente garage e cantina, con diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune, il tutto come da atti di provenienza e regolamento condominiale sulle parti comuni.

Il fabbricato, ove sono posti l'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento, sorge a ridosso del centro storico di Spoleto in un zona densamente urbanizzata, quindi dotata nelle vicinanze dei principali servizi di quartiere come negozi, banche, uffici, ecc.

La struttura del fabbricato è quella tipica dell'edilizia economica popolare realizzata negli anni '60 circa in Spoleto, nel contesto della zona anzidetta; nelle vicinanze dell'edificio in questione vi è la presenza di altri fabbricati di tipologia ad esso simile.

L'intero fabbricato, a seguito del sisma del 24 agosto 2016 (ordinanza sindacale n. 817 del 14/09/20), è risultato oggetto di: "lavori di riparazione del danno e riduzione della vulnerabilità" che si sono appena conclusi.

La finitura esterna del fabbricato è in prevalenza ad intonaco di colore marrone terra bruciata, con alcune parti esterne realizzate in mattoni a vista, con ridotta disponibilità di spazio esterno condominiale in prevalenza destinato ad uso pedonale, oltre alle zone garage e cantine, di proprietà anche dei vari condomini, che occupano il livello seminterrato dell'edificio, lato ovest. L'atrio di piano terra, nelle vicinanze del quale sbarca l'ascensore di collegamento ai vari pianerottoli di interpiano (quindi una rampa di scale separa la porta dell'ascensore dall'appartamento), è dotato di due ingressi, raggiungibili rispettivamente dal piano terra esterno (zona citofoni e frontestrada con portone vetrato d'ingresso principale) e dalla scala interna che si collega al piano seminterrato (zona contatori luce e cantine) (**Cfr. All. n. 9:** servizio fotografico illustrativo).



Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano secondo, sub 11/parte).

Composto da: ingresso, tinello-soggiorno, cucina, sala, tre camere, corridoio, bagno e due balconi. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno di vario colore, alcuni sono in vetro semplice ed altri sono in vetro doppio, con persiane esterne ed alcuni protetti anche da scuri interni, le porte interne sono in legno (alcune in legno e vetro) di colore marrone chiaro, il portoncino che affaccia sul pianerottolo d'ingresso all'appartamento è anch'esso in legno, con serratura a cilindro, i pavimenti sono in marmo o piastrelle di vario tipo e colore; tutte le pareti sono tinteggiate. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali autonomi, ma non è stato possibile accertare la loro funzionalità a causa della disdetta delle utenze (eccetto che per l'impianto idrico appena riattivato e funzionante), quest'ultima motivata dal fatto che presso il condominio si sono appena conclusi i lavori strutturali in precedenza menzionati. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale posto ai piani bassi del condominio; al momento del sopralluogo non risultavano montati i corpi illuminanti nei vari locali dell'appartamento, inoltre anche alcune prese di corrente e/o interruttori risultavano mancanti; l'impianto a gas metano che alimenta i fuochi della cucina è autonomo; l'impianto di riscaldamento, che è alimentato da caldaia posta nel locale bagno, è dotato di radiatori in ferro di vetusta epoca e in non perfette condizioni; l'appartamento è inoltre provvisto di impianto TV centralizzato e citofono (no video); il locale bagno è munito di lavabo, tazza, bidet (tutti a colonna, no sospesi), vasca e attacco lavatrice; l'appartamento è munito di un lungo balcone che collega esternamente i locali sala e cucina; l'altro balcone, più piccolo, è di pertinenza della camera posta a contatto con il locale tinello-soggiorno. La sala è dotata di un piccolo camino (**foto da n. 8 a n. 17**).



Cantina (piano seminterrato, sub 11/parte).

È accessorio all'appartamento, con entrata dalla scala condominiale, provvisto di una porta in ferro. Interamente è al grezzo, dotato di un punto luce ed un piccolo lavabo a pozzo; l'altezza interna è di circa 2,28 m. (**foto n. 19**).

Garage (piano seminterrato, sub 22).

È anch'esso – come la cantina – annesso esclusivo dell'appartamento, internamente al grezzo e dotato di un punto luce; l'altezza interna è di circa 2,28 m. (**foto n. 18**).

Riguardo ai suddetti locali accessori (cantina e garage) si precisa che:

- il locale cantina risulta catastalmente accorpato all'appartamento, ciò emerge sia dalla planimetria catastale³ oltre che dalla visura storica dell'appartamento⁴ (**Cfr. All.ti nn. 3/b-d**);
- il locale garage⁵, invece, è dotato di proprio subalterno (sub. 22).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel loro complesso in *mediocre/scarso* stato conservativo, con finiture interne ed esterne dell'appartamento di *minima/bassa* qualità, risalenti probabilmente per la gran parte al periodo di costruzione del fabbricato (circa anni '60), o comunque dovute all'assenza di recenti interventi di ristrutturazione e/o ammodernamento da parte della proprietà. È *molto scarso*, in particolare, lo stato di manutenzione degli infissi in legno e dei radiatori; *discreto/buono* invece è il giudizio sulla manutenzione delle parte esterne dell'edificio, ciò in virtù dei recenti di riqualificazione attuati dal Condominio (lavori strutturali post sisma) che tuttavia non hanno riguardato le finiture interne dell'unità immobiliare pignorata; idem per le zone interne condominiali anch'esse non interessate dai recenti lavori.

³ Locale identificato nella planimetria catastale dal **n. 4** (cantina o fondo).

⁴ Vds. rif. piani **S1-2**.

⁵ Locale identificato nella planimetria catastale dal **n. 3** (garage).



Presenza di attività di cantiere.

Al momento dell'ultimo sopralluogo, effettuato in data 3 agosto 2023, non è stata riscontrata l'effettiva presenza di interventi di natura edile che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento; tuttavia, sia all'interno dell'appartamento che nelle varie zone condominiali (scale comuni, spazi esterni, ecc.) è tuttora evidente lo stato post-lavori (non perfetta sistemazione del cantiere).

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento (piano secondo: sub. 11/parte)

Elettrico	<i>Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente. Autonomo con contatore posizionato nella scala interna condominiale; condizioni: non funzionante per la disdetta dell'utenza e conseguente disattivazione dell'impianto (mancano tutti i corpi illuminanti ed anche alcune prese/interruttori); conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: autonomo, con caldaia interna posizionata nel locale bagno, elementi radianti: in ferro; alimentazione: metano; condizioni: non funzionante per disdetta dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, autonomo; condizioni: non funzionante per disdetta dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionalità non verificata per la disattivazione dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.</i>



Citofonico *Tipologia: audio tradizionale; condizioni: non funzionante per disdetta dell'utenza (corrente elettrica); conformità dell'impianto: da verificare.*

Tv *Tipologia: antenna tradizionale; alimentazione: centralizzata; condizioni: non funzionante per disdetta dell'utenza (corrente elettrica); conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Assenti.*

Cantina (piano seminterrato: sub. 11/parte)

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, con unica presa e punto luce; condizioni: funzionalità non verificata per la disattivazione dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: condutture in ferro a vista (no sottotraccia); derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Assenti.*

Garage (piano seminterrato: sub. 22)

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, con unica presa e punto luce; condizioni: funzionalità non verificata per la disattivazione dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Assenti.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, da un esame prettamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari (appartamento-cantina e garage) si presentavano non utilizzate, considerati inoltre quei molteplici aspetti che, allo stato attuale, appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per



rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico e gas, idonei per uso abitativo (escluse le opere murarie connesse): € 9.000,00.

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari circa ad € **9.000,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima delle porzioni immobiliari, essendosi di ciò comunque tenuto conto nella valutazione finale dei beni.

Difformità.

Si segnalano, rispetto a quanto indicato nei documenti catastali (planimetrie) e edilizi, le seguenti:

- comparando la planimetria catastale dell'appartamento con i disegni di variante (ultimi assentiti) risultano (minime) differenze in corrispondenza delle due pareti divisorie laterali all'ingresso dell'appartamento, cioè le pareti che separano l'ingresso rispettivamente dal tinello-soggiorno e dalla cucina; trattasi probabilmente di (modesti) errori di rilievo;
- è stata eliminata la parete divisoria dotata di porta che poneva originariamente in intercomunicazione⁶ il garage con la cantina (o fondo); pertanto all'attualità la cantina ed il garage formano un unico grande locale (senza parete divisoria).

⁶ Vds. atto notaio Filomena Vinci, pag. 2 da riga n. 11.



Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) il 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Per quanto fin qui esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento, locali accessori ed autorimessa), come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Appartamento P.2 (part. 116, sub. 11/parte)</u>					
Ingresso	6,19	1	6,19	int.	mediocri
Tinello-soggiorno	14,09	1	14,09	est	mediocri
Cucina	9,70	1	9,70	ovest	mediocri
Sala	19,97	1	19,97	ovest	mediocri
Camera 1	12,66	1	12,66	est	mediocri
Camera 2	16,36	1	16,36	nord	mediocri
Camera 3	17,88	1	17,88	ovest	mediocri



Corridoio	8,19	1	8,19	int.	mediocri
Bagno	5,50	1	5,50	nord	mediocri
<i>Sup. calpestabile P.T.</i>			<i>110,54</i>		
Balcone	7,25	0,25	1,81	ovest	mediocri
Balcone	3,30	0,25	0,82	est	mediocri
Muri divisori int.	4,18	1	4,18	-	-
Muri divisori perim.	12,11	1	12,11	-	-
Muri perim. conf.	4,51	0,5	2,25	-	-
<i>Tot. sup. p.T.</i>			<i>131,71</i>		

Cantina P.1S (part. 116, sub. 11/parte)

Locale	9,46	1	9,46	int.	grezzo
Muri div./perim./conf.	-	-	1,41		
<i>Tot. sup.</i>			10,87		

Garage P.1S (part. 116, sub. 22)

Locale	10,56	1	10,56	ovest	grezzo
Muri div./perim./conf.	-	-	1,58		
<i>Tot. sup.</i>			12,14		

Ai fini della stima, si precisa che le misure sopra riportate, distintamente dettagliate per ciascun locale, spazio esterno, tipologia di muri, ecc., sono da ritenersi comunque approssimative, in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze e/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, presenza di arredi all'interno degli immobili, comparazione da elaborati grafici e planimetrie catastali, determinazione degli spessori murari non direttamente misurabili, ecc.), e che, in ogni caso, dette potenziali discordanze dalle misure reali, possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.



3) INDAGINI URBANISTICHE

Dallo studio degli atti e dalle indagini svolte presso l'UTC di Todi (**Cfr. all.ti nn. 5/a÷k**) è emerso che per le porzioni immobiliari pignorate sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli:

- S.C.I.A. n. 58600/2020 (**Cfr. all.ti nn. 5/l-m-n**);
- S.C.I.A. di variante n. 9657 del 14/02/2023 e documentazione fine lavori (**Cfr. all. n. 5/o÷u**).

4) VINCOLI E GRAVAMI

All'atto della visita presso i luoghi, condotta dall'esecutante è stato riscontrato che i beni di che trattasi risultano non abitati.

Si producono le istanze presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Spoleto e la conseguente attestazione ottenuta dalla quale proviene che per gli immobili in questione non risultano contratti ivi registrati (**Cfr. All.ti n. 6/a-b-c**).

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio cui l'attuale gestione è in capo all'avv. [REDACTED] con studio in Spoleto (PG), dal sottoscritto contattato al fine di ottenere informazioni, in particolare, riguardo alla posizione economica dell'esecutata nei confronti del Condominio.

Si producono, pertanto, le richieste di informazioni e documenti formulate dallo scrivente all'amministratore di C., corredate sia delle risposte ottenute che dei relativi documenti acquisiti risalenti al 3/12/2021.

Si rileva, pertanto, che presso l'amministrazione di condominio, tenuto conto che le pratiche del terremoto sono ancora in evoluzione occorrerà acquisire ulteriori informazioni (**Cfr. All. n. 7/ a÷h**).



Dalla documentazione succitata risulta che il suddetto condominio è stato colpito dalle seguenti:

- Ordinanza sindacale n. 665 del 23/05/2017 (inagibilità temporanea);
- Ordinanza del commissario straordinario n. 65 del 9/08/2021 (sgombero per avvio lavori);

che dovranno essere revocate dal Comune al fine di permettere il regolare utilizzo dei beni oggetto di pignoramento (attualmente inutilizzabili).

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni immobili verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari, ad uso abitativo, nelle zone limitrofe alla via Martiri della resistenza in Comune di Spoleto (PG), nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;



- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- presso il condominio, che comprende l'unità oggetto di stima, si sono appena conclusi lavori edili di tipo strutturale che hanno interessato l'intero fabbricato;
- ubicazione in zona centrale caratterizzata da una buona vivibilità anche per la relativa prossimità ai principali servizi di quartiere;
- l'appartamento, di consistenza medio-grande, dispone di locali accessori (cantina e garage) che ne rendono più agevole e comodo l'utilizzo;
- il condominio è dotato di ascensore.

Tra le detrazioni:

- vanno in vendita diritti parziali di piena proprietà;



- detti lavori edili di tipo strutturale appena eseguiti presso il fabbricato in questione non hanno interessato le finiture né delle parti esclusive né delle parti condominiali; pertanto, l'appartamento e quindi le parti condominiali necessitano di alcuni interventi di manutenzione e ammodernamento data la loro vetustà;
- benché sia intervenuta l'ultimazione dei lavori in questione non risultano ancora completate le partiche inerenti all'esecuzione dei lavori; in particolare risultano mancanti: il certificato di agibilità, ecc.; inoltre, non è stato possibile acquisire dal Condominio informazioni aggiornate circa i loro eventuali costi; si rileva infine che sono ancora pendenti presso il condominio le ordinanze nn. 665/2017 e 65/2021 rispettivamente di inagibilità temporanea e di sgombero per avvio lavori, le quali dovranno essere revocate dal Comune al fine di permettere il regolare utilizzo dei beni oggetto di pignoramento (attualmente inutilizzabili);
- esistono (minime) difformità da sanare di tipo catastale, edilizio ed impiantistico a carico delle porzioni edificate.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Appartamento p.2 (part. 116, sub. 11/parte)	131,71	1.050,00	138.295,50
Cantina p.1S. (part. 116, sub. 11/parte)	10,87	350,00	3.804,50
Garage p.1S. (part. 116, sub. 22)	12,14	350,00	4.249,00
		Totale	146.349,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/2



della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad **€ 73.000,00** (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto l'unità immobiliare pignorata (appartamento al piano secondo con annessi esclusivi posti al piano seminterrato e precisamente garage e cantina comunicanti e con accesso anche dalla scala condominiale); essa, infatti, va a costituire un'unità funzionale comprendente porzioni complementari.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede pertanto alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, spettanti a: [REDACTED]
[REDACTED] su porzioni immobiliari formanti un'unica unità abitativa, posta all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, di tipo isolato, costruito negli anni '60 circa, ubicato nel Comune di Spoleto, via Martiri della Resistenza n. 41, censita al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 163, part. 116, sub. 11, Piano 1S-2, cat. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rend. € 604,25;
- b) fgl. 163, part. 116, sub. 22, Piano T, cat. C/6, cl. 4, cons. 10 mq., rend. € 5,16;

il tutto costituito da: un appartamento al piano secondo, con annessi esclusivi posti al piano seminterrato e precisamente garage e cantina, quest'ultimi tra loro comunicanti e con accesso anche dalla scala condominiale, con diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune, il tutto come da atti di provenienza e regolamento condominiale sulle parti comuni.



L'appartamento (sub. 11) è composto da: (al piano secondo) ingresso, tinello-soggiorno, cucina, sala, tre camere, corridoio, bagno e due balconi; (al piano seminterrato): cantina; oltre un locale garage (sub. 22) al piano seminterrato; il tutto in *mediocre/scarso* stato conservativo per quanto riguarda le finiture delle parti esclusive e condominiali; con (lievi) difformità di tipo catastale, edilizio ed impiantistico da sanare; si rileva che presso il condominio si sono appena conclusi lavori edili di natura strutturale (post-sisma) che hanno interessato l'intero fabbricato e che, benché sia intervenuta la loro ultimazione, non risultano ancora completate le partiche inerenti all'esecuzione dei lavori; in particolare risultano mancanti: il certificato di agibilità, ecc.; inoltre, non è stato possibile acquisire dal Condominio informazioni aggiornate circa i loro eventuali costi; si rileva infine che sono ancora pendenti presso il condominio le ordinanze nn. 665/2017 e 65/2021 rispettivamente di inagibilità temporanea e di sgombero per avvio lavori, le quali dovranno essere revocate dal Comune al fine di permettere il regolare utilizzo dei beni oggetto di pignoramento (attualmente inutilizzabili); appartamento a confine con: altri subalterni, parti comuni, s.a.

Valore: **€ 73.000,00** (arrotondato).

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. che si produce in allegato (**Cfr. All. 2/b**).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Spoleto in data 14 agosto 2023, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutata, a carico degli immobili in oggetto (limitatamente alla quota di piena proprietà dell'esecutata pari ad 1/2), NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate (**Cfr. All.ti nn. 8/a-b-c**):

1) ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2016 – Reg. part. 483 Reg. gen. 3975:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per totale € 100.000,00, a fronte di un capitale di € 79.642,40, in favore 

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2019 – Reg. part. 4022 Reg. gen. 5234:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Perugia rep. 1363 del 3/12/2019, in favore di 

La presente relazione che si compone di n. 25 (venticinque) pagine dattiloscritte con n. 10 (dieci) allegati:

- **All. 1:** corrispondenza CTU/parti;
- **All. 2:** atto di pignoramento e certificazione notarile;
- **All. 3:** documentazione catastale;
- **All. 4:** atti di provenienza;
- **All. 5:** documentazione urbanistico-edilizia;
- **All. 6:** documentazione Agenzia delle Entrate di Spoleto;
- **All. 7:** documentazione relativa al condominio;
- **All. 8:** ispezioni ipotecarie;
- **All. 9:** documentazione fotografica;
- **All. 10:** attestazione di avvenuta spedizione alle parti della perizia;



viene depositata in Cancelleria via telematica, e contestualmente sarà trasmessa in copia digitale alle parti e depositata in copia cartacea *di cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 14 agosto 2023

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

