

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

**R.G.E.: 49-2022**

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Nomina C.T.U.: udienza 25-05-2023

Termine presentazione relazione: 09-05-2024

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. Geom. Antonello Valentini**

Via Mario Laureti n. 47

06049 Spoleto (PG)

antonello.valentini@geopec.it

### **INDICE**

#### **1. PREMESSE**

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

#### **2. QUESITI (come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c.)**

- 2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c......omissis;
- 2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....omissis;
- 2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....omissis;
- 2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....omissis;
- 2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) .....omissis;
- 2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....omissis;
- 2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....omissis;
- 2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....omissis;
- 2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... omissis;
- 2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... omissis;
- 2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....omissis;
- 2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato.....omissis;
- 2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile.....omissis;
- 2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....omissis;
- 2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico.....omissis;
- 2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....omissis;
- 2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione.....omissis;
- 2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota.....omissis;
- 2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.....omissis;
- 2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili.....omissis.

#### **3. ALLEGATI (elaborati separati)**

- 1. Fascicolo-i del-i lotto-i;
- 2. Visura catastale aggiornata e planimetria catastale;
- 3. Ispezione RR.II. aggiornata;
- 4. Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune;
- 5. Deposito strutturale rilasciato dalla Regione;
- 6. Copia atto di provenienza.



## 1 - Premesse

### 1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Alberto Cappellini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 27-07-2023 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.

Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR. II..

Con comunicazione del g. 01-08-2023 l'Istituto Vendite Giudiziarie comunicava il giorno e l'ora del sopralluogo fissato per il giorno 30-08-2023 alle ore 14,30.

Allo stesso tempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e l'accesso agli atti amministrativi al Comune di Deruta e alla Regione Umbria, Servizio sismica, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'edificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

### FATTI SUCCESSIVI

Il giorno 30-08-2023, all'ora stabilita, con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

## 2 - QUESITI

**2.1** Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 31-05-2022, a cura del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

**2.2** Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante: la planimetria catastale è stata richiesta tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione urbanistica al Comune di Collazzone e il deposito strutturale alla Regione dell'Umbria – Servizio sismico.

**2.3** Come da certificazione notarile in atti.

Dall'ispezione effettuata in data 07-05-2023, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, non risultano sugli immobili oggetto di pignoramento dalla data della certificazione notarile ulteriori trascrizioni – iscrizioni, ad eccezione della trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del g. 03-05-2022.

**2.4** Risultano al g. 08/05/2024 oneri condominiali degli ultimi due anni per un importo di € 2238,42.

**2.5** Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc...

**2.6** Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

**2.7** Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e formazione dei lotti.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Comune	Foglio	Particella	Sub,	Categoria	Classe	Consistenza vani / mq / mc	Superficie catastale mq	Rendita	Lotto
Deruta	7	656	3	A/2	2	6,5	127	€ 520,33	Unico
		658							



## Lotto Unico

Lotto composto da un'unità immobiliare residenziale al piano primo e ingresso con corte esclusiva al piano terra, ubicato nel Comune di Deruta, Fraz. San Nicolò di Celle, Via Giosuè Carducci n. 52, facente parte di una lottizzazione con villini e piscina comune, L'accesso al residence avviene dalla strada pubblica.

Ubicazione							
Comune	Provincia	Località / Piazza / Via	N.C.	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Deruta	Perugia	Fraz. San Nicolò di Celle - Via Giosuè Carducci	56		T-1		Abitazione

### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

#### EDIFICIO

Unità immobiliare abitabile al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, studio, due camere, due bagni, portico, sottotetto non abitabile, ma accessibile da una botola con scala retrattile, locale sottoscala al piano terra e corte esclusiva completamente recintata.

#### Caratteri generali dell'edificio

L'intero edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, al piano terra si trovano i locali ad uso della piscina comune e la scala per l'accesso al piano primo dell'abitazione. La struttura portante è realizzata in muratura, solai in latero cemento, copertura a capanna in latero cemento con manto in tegol - coppo.

Le facciate sono tinteggiate, la porzione al piano terra fronte piscina è rivestita in geo-pietra. I canali di gronda e i discendenti sono in lamiera zincata verniciati color rame ossidato.

### IMMOBILI

#### Abitazione

L'unità posta è costituita da:

- 5 Vani;
- 2 Bagni;
- 1 Corridoio;
- 1 Ingresso.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura, gres porcellanato e parquet;
- infissi interni in legno tamburato, esterni in legno con doppi vetri e persiane in legno.
- 

Impianti:

- impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a metano;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.



Caratteristiche dimensionali						
Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorda catastale mq.	Altezza media m.	Esposizione	Stato
Piano primo	ingresso	2,40		2,76	nord - ovest	buono
Piano primo	soggiorno	28,85		2,76	nord - ovest	buono
Piano primo	cucina	10,49		2,76	nord - est	buono
Piano primo	corridoio	8,85		2,76	interna	buono
Piano primo	bagno	4,60		2,76	est	buono
Piano primo	camera	14,81		2,76	sud - est	buono
Piano primo	bagno	6,85		2,76	sud	buono
Piano primo	studio	7,80		2,76	sud	buono
Piano primo	camera	10,09		2,76	sud	buono
Piano primo	portico	7,68			nord - est	buono
Piano terra	sottoscala	7,37		1,64	nord - ovest	buono
Piano terra	corte esclusiva	143,00			sud - ovest	buono
	sommano		127,00			

## Individuazione catastale

Nuovo Catasto Terreni			Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Comune	Foglio	Particella	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani / mq / mc	Superficie catastale mq	Rendita	Lotto
Deruta	7	656	Deruta	7	656	3	A/2	2	6,5	127	€ 520,33	Unico
Deruta	7	658			658							

**2.8** A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**2.9** È necessario eseguire aggiornamenti catastali per tramezzi e nicchie non presenti nella planimetria catastale.

**2.10** Lo strumento urbanistico del Comune di Deruta individua l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione in Ambiti Urbani di Trasformazione – Prevalentemente Residenziali e Integrati - Zona CR Ristrutturazione urbanistica.

## 2.11 Conformità Urbanistica

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Lotto unico				
Prat. n.	Tipo	n.	Data	Oggetto
025/2006	Permesso di Costruire	025/2006	03/03/2006	Costruzione di un edificio di civile abitazione e piscina
129/2006	Permesso di Costruire	129/2006	22/12/2006	Variante del Permesso di Costruire prot. 025/2006 del g. 03/03/2006

Il confronto tra le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio e l'accatastamento non evidenziano differenze, comunque dal sopralluogo si evidenzia che sono state realizzati dei tramezzi in un bagno e nel portico, mentre nell'altro bagno è stata ricavata una nicchia nel muro portante. Inoltre, nella sezione dell'elaborato grafico è riportata l'altezza esterna di m. 5,70, mentre misurando le altezze dei prospetti si ottiene un'altezza superiore a m 6, come è riscontrabile nell'edificio realizzato.

Dal punto di vista strutturale, si riscontra che nel deposito sismico è stata inserita una tavola grafica del progetto architettonico, diversa da quella del titolo edilizio, in tale elaborato è disegnato un setto murario che oltre al piano terra è riportato anche al piano primo, setto murario ripetuto anche



nell'elaborato grafico strutturale, inoltre la struttura portante del tetto non è in legno, come disegnato, ma in travetti in latero cemento..

Per tali difformità è necessario predisporre una variante strutturale in sanatoria, una variante edilizia per modifiche interne, un nuovo accatastamento e relativa agibilità.

## 2.12 Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento della titolarità, si sintetizza nello schema sottostante lo stato di possesso:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano												
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani / mq / mc	Superficie catastale mq	Rendita	Lotto	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
7	656	3	A/2	2	6,5	127	€ 520,33	Unico	Carletti Antonello		Carletti Antonello	
	658											

## 2.13 Situazione anagrafica ditta eseguita:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, ██████████.

## 2.14 Immobili occupati – non occupati.

## 2.15 Caratteristiche impianti

Lotto unico			
n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma / Non a norma / Da verificare
1	Elettrico	Sottotraccia - Canalizzazioni	A norma come da attestato di conformità allegato alla richiesta di agibilità
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a filo muro	A norma come da attestato di conformità allegato alla richiesta di agibilità
4	Termico	Sottotraccia a termosifoni	A norma come da attestato di conformità allegato alla richiesta di agibilità
5	Fognario	Tubazioni	Da verificare

## 2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare **un unico lotto** come di seguito individuato:

Nuovo Catasto Terreni			Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Comune	Foglio	Particella	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani / mq / mc	Superficie catastale mq	Rendita	Lotto
Deruta	7	656	Deruta	7	656	3	A/2	2	6,5	127	€ 520,33	Unico
Deruta	7	658			658							

## 2.17 Valutazione lotto

### STIMA PER COMPARAZIONE

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138-98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente



venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e il Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria.

### **TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI**

- A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
  - 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
  - 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
  - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm
- B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 50% Vani accessori comunicanti
  - 25% Vani accessori non comunicanti
- C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
  - 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
  - 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

### **Lotto Unico**

Valutazione di mercato				
Livello	Destinazione	Sup. lorda mq.	€/mq	Valore
Piano 1 e T	abitazione	127,00	€ 900,00	€ 114.300,00
			sommano	€ 114.300,00
a detrarre				
sanatoria strutturale				-€ 3.500,00
sanatoria edilizia				-€ 2.000,00
accatastamento				-€ 800,00
agibilità				-€ 600,00
oneri condominiali				-€ 2.238,42
<b>Valore di mercato</b>				<b>€ 105.161,58</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b>				
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria				
		Percentuale	10%	-€ 10.516,16
			Sommano	€ 94.645,42
<b>Valore di vendita giudiziaria</b>				<b>€ 94.600,00</b>

### **Valore di VENDITA del Lotto**

€ 94'600,00 dicono euro novantaquattromilaseicento/00.



## **2.18** Immobile pignorato per intero-pro-quota

Lotto unico: Immobile pignorato per intero;

## **~~2.19~~** Immobile pignorato per i seguenti diritti:

- ~~a) Nuda proprietà;~~
- ~~b) Usufrutto;~~
- ~~c) Altro;~~
- ~~-Determinazione del valore del diritto pignorato;~~

## **~~2.20~~** Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Spoletto, 08/05/2024

L'esperto  
Geom. Antonello Valentini

