

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 108/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

ICCREA BANCA S.P.A. E PER ESSA BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

Debitore

OMISSIS

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella

INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti	Pag. 7
1. Completezza del fascicolo	Pag. 7
2. Integrazione della documentazione	Pag. 7
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 7
4. Vincoli, oneri, spese condominiali	Pag. 10
5. Diritti demaniali	Pag. 10
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	Pag. 10
7. Descrizione dell'immobile	Pag. 11
8. Accessibilità dell'immobile	Pag. 15
9. Conformità descrizione dei beni riferita al pignoramento	Pag. 15
10. Situazione catastale	Pag. 16
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 16
12. Conformità della costruzione	Pag. 16
13. Stato di possesso dei beni	Pag. 17
14. Certificati presso gli uffici dello stato civile	Pag. 17
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 18
16. Caratteristiche impianti	Pag. 18
17. Formazione di lotti)	Pag. 18
18. Stima dell'immobile	Pag. 19
19. Pignoramento immobili pro-quota (eventuale)	Pag. 21
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 21
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 21
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 22
Elenco allegati	Pag. 23
Fasciccoli di vendita	Pag. 24

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 108/2023 promossa da: ICCREA BANCA S.P.A. E PER ESSA BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA contro OMISIS

Il Nome dell'esperto è: [REDACTED]

Con provvedimento del 17/11/2023 (allegato n.1) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale con il numero 101, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente fino a sette giorni prima del 20/12/2023, data, fuori udienza, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 06/12/2023; l'incarico ricevuto era il seguente:

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;
- 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);

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 tra libero mercato e vendite coattive;

19) 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;

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".

Il giudice, il 20/12/2023, preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del CTU, concedeva il termine di giorni 150 per il deposito della perizia.

2. Operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.; analoga operazione veniva eseguita, allo stesso tempo, anche dall'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziario, il quale ne comunicava le risultanze in data 30/01/2024.

Successivamente, per via telematica, il sottoscritto si procurava la documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica, planimetrie ed estratto di mappa (vax) (**allegato n.3**).

E' stata inoltrata anche richiesta di accesso agli atti al Comune di Spoleto, alla ricerca di titoli edilizi che hanno riguardato il fabbricato (**allegato n.5a**).

Si è concordato con l'Istituto Vendite Giudiziarie, per il giorno 07/02/2024 ore 15,30, un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, per una ricognizione dei luoghi, individuazione dei beni, identificazione degli occupanti e verifica degli stessi circa la disponibilità nei confronti della procedura esecutiva.

In tale giorno si constatava che l'attività della ditta esecutata era ancora in esercizio; era presente un dipendente tramite il quale si è potuto stabilire un contatto con il legale rappresentante della società, al fine di fissare un appuntamento per avviare le operazioni peritali.

Tale appuntamento venne preso verbalmente per il giorno 14/02/2024 alle ore 14,15.

Come stabilito, il giorno e all'ora suindicata, è avvenuto il nuovo accesso all'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor **OMISS**, legale rappresentante di **OMISS** e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Sono state effettuate le misurazioni al fine di redigere le planimetrie dello stato attuale (**allegato n.6**), una accurata documentazione fotografica (**allegato n.7**) e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza delle unità immobiliari.

Del suddetto sopralluogo, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale (**allegato n.2**), sottoscritto dai presenti.

Presso lo studio del notaio Dott. Fabio di Russo è stata prelevata copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati (**allegato n.4**).

Il giorno 18/04/2024 si accedeva all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, per eseguire ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento (**allegato n.8**).

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.

del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 25/09/2015 al n. 2819 di formalità;

- Con Delibera dell'Assemblea Straordinaria in data 15/09/2011, verbalizzata con atto in pari data Rep. 157387 a rogito Dott. Alfio Grassi, Notaio in Roma, registrato a Roma 1 al n. 33096 Serie 1T in data 20/09/2011 la società "OMISSIS" con sede in Roma aveva modificato la denominazione in "OMISSIS" con sede in Roma.
- La società "OMISSIS" con sede in Roma, aveva acquistato con atto notarile di compravendita a rogito Dott. Antonio Fabi, notaio in Gualdo Tadino, del 25/06/2004 rep. 49156/12172 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 12/07/2004 al n. 2217/2218 di formalità: dalla società "OMISSIS" con sede in Spoleto, costruttrice dell'edificio l'u.i. n. 1); dalla società "OMISSIS" con sede in Foligno l'u.i. 2).
- La società "OMISSIS" con sede in Foligno aveva acquistato con atto notarile di compravendita a rogito Dott. Antonio Fabi, notaio in Gualdo Tadino, del 29/03/2001 rep. 26534/5646 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 13/04/2001 al n. 1162 di formalità dalla società "OMISSIS" di "OMISSIS" con sede in Spoleto, costruttrice dell'edificio l'u.i. n. 2), già particella 555 sub 2 categoria D/1.

Formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 1868 del 09/07/1999 SERVITU' DI PASSAGGIO a favore dei signori "OMISSIS" nata a "OMISSIS" "OMISSIS" nato a "OMISSIS" "OMISSIS" e "OMISSIS" nata a "OMISSIS" a carico della società "OMISSIS" s.d. con sede in "OMISSIS" come da atto notarile a rogito Dott. Marco Pirone, Notaio in Spoleto, del 17/06/1999 rep. 41103/8253, consistente nel diritto di passaggio in ogni tempo e con qualsiasi mezzo sulla fascia di terreno della larghezza di ml 8,00 che si trova a confine della proprietà Anas, lungo la S.S. Flaminia n.3, compresa nella particella 555 foglio 67, con facoltà di installarvi impianti fissi per fognature, elettrodotti, acquedotti, gasdotti, linea telefonica e potranno essere realizzate aree verdi.
- ISCRIZIONE N. 444 del 28/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, del 10/09/2015 Numero di repertorio 28694/11708 Notaio Dott. Fabio Di Russo Sede Spoleto, a favore "OMISSIS" S.p.a. con sede in Roma (domicilio Ipotecario eletto in Roma "OMISSIS") creditrice ipotecaria in ragione

di 87,879/100 e (cooperativa OMISSIS) con sede in (domicilio ipotecario eletto in l. 11/01/2012) creditrice ipotecaria in ragione di 12,121/100; a carico della OMISSIS con sede in OMISSIS debitrice ipotecaria.

capitale € 330.000,00 - Durata 10 anni - ipoteca € 660.000,00

Grava su immobili in Spoleto Foglio 67 Particella 555 Subalterni 5 e 6

- **ISCRIZIONE N. 273 del 19/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE per sorte di DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale di Rimini in data 28/09/2020 repertorio 1023, a favore della società OMISSIS con sede in OMISSIS domicilio ipotecario eletto in l. OMISSIS 12), a carico della OMISSIS l. con sede in € 200.000,00 ipoteca di cui € 159.808,02 decreto ingiuntivo

Grava su immobili in Spoleto Foglio 67 Particella 555 Subalterni 5 e 6

- **ISCRIZIONE N. 505 del 21/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE per sorte di SENTENZA DI CONDANNA** emessa dal Tribunale di Rimini in data 24/11/2021 repertorio 1056, a favore della società OMISSIS con sede in OMISSIS a carico della OMISSIS l. con sede OMISSIS € 200.000,00 ipoteca di cui € 159.808,02 sentenza di condanna

Grava su immobili in Spoleto Foglio 67 Particella 555 Subalterni 5 e 6

- **ISCRIZIONE N. 557 del 21/10/2022 IPOTECA LEGALE per atto emesso dall' OMISSIS con sede in Roma in data 20/10/2022 repertorio 4089/8022, a favore di OMISSIS con sede in (domicilio ipotecario eletto in OMISSIS a carico della OMISSIS con sede in**

€ 884.994,30 ipoteca di cui € 442.497,15 per capitale

Grava su immobili in Spoleto Foglio 67 Particella 555 Subalterni 5 e 6

- **TRASCRIZIONE N. 3299 dell' 11/09/2023 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario** notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale Civile di Spoleto in data 07/08/2023 rep. 1497, a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS (domicilio ipotecario e OMISSIS), a carico della OMISSIS con sede in OMISSIS Grava su immobili in Spoleto Foglio 67 Particella 555 Subalterni 5 e 6

Il sottoscritto in data 18/04/2024 ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, se fossero state iscritte altre formalità sugli immobili.

L'esito è stato negativo, come documentato dall'ispezione ipotecaria (allegato n. 8).

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili; **non risultano** altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n.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.);

Da informazioni acquisite durante il sopralluogo, **non esiste** per l'immobile nessuna gestione condominiale e nessun amministratore.

Non risultano spese straordinarie deliberate o da deliberare, rate condominiali scadute e non pagate.

Le parti comuni con le altre proprietà presenti sono regolate come per legge.

Quesito n.5)

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

Alla data della presente perizia **non si segnala** l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n.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;

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione n. 444 del 28/09/2015 a favore di l. *OMISSIS*
creditrice ipotecaria in ragione di 87,879/100 e *OMISSIS*
editrice ipotecaria in ragione di 12,121/100, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni pignorati:
Spese per la cancellazione: **tassa ipotecaria € 35.00**
- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 273 del 19/07/2021** nascente da decreto ingiuntivo
Capitale € 200.000,00:
Spese per la cancellazione:
imposta ipotecaria (0,5% su Capitale) = € 1.000,00
tassa fissa ipotecaria € 35.00
bolli € 59.00
- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 505 del 21/12/2021** nascente da sentenza di condanna
Capitale € 200.000,00:

Spese per la cancellazione:

imposta ipotecaria (0,5% su Capitale) = € 1.000,00

tassa fissa ipotecaria € 35,00

bolli € 59,00

- IPOTECA LEGALE N. 557 del 21/10/2022 a favore di OMISSIS con sede in
contro s OMISSIS

Spese per la cancellazione: esente

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 07/08/2023 rep. n. 1497, trascrizione n. 3299 dell' 11/09/2023
gravante sui beni pignorati

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa
ipotecaria.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli
pari a € 2.517,00.



descrive, 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);

Oggetto del pignoramento immobiliare sono due porzioni di un capannone artigianale, costruito a partire dall'anno 1999, nella zona industriale limitrofa alla frazione di San Giacomo nel Comune di Spoleto, censite al catasto dei fabbricati al foglio 67 particella 555 sub 5 e 6, e come di seguito riportato:

PROPRIETA'

OMISSIS con sede in OMISSIS s.r.l. OMISSIS proprietà per 1/1

Al catasto dei fabbricati del Comune di Spoleto :

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	555	5	Via degli Ulivi Piano 1	2	D/7			€ 4.258,61
67	555	6	Via degli Ulivi Piano T-1	2	D/8			€ 6.772,00

con diritti sul (B.C.N.C.) Foglio 67 particella 555 sub 1, corte e vani scala.

Confini: le unità immobiliari in oggetto confinano con le altre porzioni presenti nel fabbricato in proprietà a: **OMISSIS** (piano terra) e **OMISSIS** (piano primo), spazi comuni, salvo altri.

Il lotto del fabbricato confina ad ovest con la via degli Ulivi, a nord e ad est con **OMISSIS** a sud con **OMISSIS**

Esposizione: l'ingresso principale dell'edificio è esposto ad ovest.

Accesso: all'immobile si accede dalla Via degli Ulivi che è parallela al tracciato della vecchia Flaminia, il cui innesto con la Via degli Ulivi è nelle immediate vicinanze al fabbricato in oggetto.

La zona industriale di San Giacomo è costeggiata dalla strada statale vecchia Flaminia ed è posta alla periferia della frazione di San Giacomo, nonché nelle vicinanze della frazione Bazzano Inferiore, tant'è che nei riferimenti all'indirizzo del fabbricato, nei documenti, si possono trovare entrambe le località.

E' una zona industriale di modeste dimensioni, nella quale sono stati costruiti un numero limitato di capannoni a carattere artigianale o per la piccola industria.

Partendo dal fabbricato e percorrendo la vecchia Flaminia in entrambe le direzioni, si incontrano velocemente gli svincoli per prendere la nuova strada Flaminia a quattro corsie; così che la zona risulta ben collegata, anche per i rifornimenti che possono riguardare le varie attività, oppure per la clientela interessata.

La città di Spoleto è a cinque minuti in automobile; Foligno a quindici, circa.

Viste da Google Maps

1. Vista ampio raggio



2. Vista lotto fabbricato



L'edificio è stato costruito con struttura in cemento armato e tamponata con pannelli in cemento prefabbricati; la copertura è di una tipologia classica per i capannoni: piana con copponi in cemento armato prefabbricato.

E' su due livelli; ha forma rettangolare, di dimensioni mt. 53,00 x 31,90, presenta muro divisorio al centro in senso longitudinale; ha sviluppo simmetrico, con ingresso principale centrale, sia avanti che dietro, con vano scala per raggiungere il piano superiore.

Il fabbricato è nato, e lo è tuttora, diviso in quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo; mentre le due al piano primo hanno uguale superficie, essendo divise dal muro centrale, al piano terra c'è un'unità più grande dell'altra potendo contare, tramite un'apertura sul muro di mezzeria, anche di una porzione di superficie dell'altra metà di capannone.

La ditta proprietaria costruttrice l'immobile aveva venduto le quattro unità immobiliari a soggetti diversi; poi nel corso degli anni, con i vari avvicendamenti, le due unità immobiliari oggetto della presente perizia sono tornate ad un'unica proprietà, come poi acquisite anche dalla ditta esecutata.

Proprio a seguito di questo accorpamento di proprietà era stata progettata e realizzata una scala interna che le mette in collegamento diretto essendo l'una al piano terra e l'altra al piano primo.

L'unità immobiliare al piano terra ha categoria catastale D/08, ossia costruita o adattata per esigenze di

un'attività commerciale; quella al piano primo ha categoria catastale D/07 , ossia costruita o adattata per esigenze di un'attività industriale.

In realtà la categoria più corretta per entrambe è la D/08 perché le caratteristiche sono le stesse ed adatte ad un'attività commerciale, che in effetti, è ciò per cui sono state utilizzate in questi anni.

La ditta **OMISSIS** infatti, svolge tuttora la vendita di articoli per la casa ed il fai da te con esposizione della merce nel locale al piano terra; al piano primo la vendita con esposizione di arredamento.

Al piano terra, la metà intera del capannone è adibita all'esposizione della merce, ad eccezione dei locali ricavati per un piccolo ufficio, un servizio igienico ed un locale caldaia che ha, quest'ultimo, accesso dall'esterno; la porzione sull'altro lato del capannone è adibita a magazzino: qua è stata ottenuta autorizzazione per un soppalco, al fine di ampliare la superficie di stoccaggio, ma risulta realizzata solo la struttura in acciaio, mentre manca una pavimentazione, quale può essere anche un tavolato in legno, per essere utilizzato.

In questa zona è ubicato, specularmente all'altro lato, un altro locale caldaia che fa parte dell'unità immobiliare, ma che in sede di sopralluogo è risultato essere utilizzato dalla **OMISSIS** il legale rappresentante di **OMISSIS** presente, a riguardo, dichiarava di ignorare che il locale fosse di proprietà della sua ditta.

L'ambiente al piano terra ha un'altezza di mt. 4,40, ha finitura a terra in resina applicata su pavimentazione industriale, le pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio a taglio termico; nell'ufficio e nel bagno il pavimento è con piastrelle in ceramica.

Il locale magazzino ha medesima altezza, ma, come detto, in una porzione è presente il soppalco; ha pavimentazione industriale in cemento.

Il locale al piano primo ha un'altezza di mt. 3,70 e presenta caratteristiche analoghe a quello al piano terra.

Per tutti gli ambienti sopra descritti si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato (allegato n. 6).

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente (allegato n. 7).

Esternamente il piazzale risulta asfaltato ed il lotto chiuso da recinzione con muretto in cemento armato e ringhiera in ferro sul davanti e rete metallica sui restanti lati; l'accesso avviene tramite cancello in ferro scorrevole.

Il capannone ha prospetto principale e parte dei laterali con tamponatura rifinita con rivestimento; la restante sono pannelli prefabbricati in cemento a vista.

CALCOLOLO DEI VALORI DI TERRE COMMERCIALE				
DESTINAZIONE	CONFINI	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA	306 mt.	TERRA	mt. 4,40	BUONO
LOCALE COMPRESOUFFICIO E BAGNO	239 mt.	TERRA	mt. 4,40	BUONO
LOCALE MAGAZZINO	336 mt.	PRIMO	mt. 3,70	BUONO

Quesito n. 8)

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via degli Ulivi alla quale si arriva dalla vecchia Flaminia, cui Via degli Ulivi è adiacente e parallela.

Via degli Ulivi non è tracciata nella mappa catastale ed occupa la parte terminale dei lotti lato strada Flaminia; il settore di via interessato per l'ingresso all'immobile occupa le porzioni all'estremità delle particelle 879, 141, 557 del foglio 67; le particelle 879 e 557 sono intestate ad **OMISSA**

la particella 141 è un lotto edificato in cui vi sono quattro unità immobiliari di cui tre appartenenti alla stessa **OMISSA** l., mentre la quarta è intestata per 2/4 alla **OMISSA** e per 1/4 ciascuno ai signori **OMISSA** e **OMISSA**

Questa situazione farebbe supporre ad una acquisizione e/o esproprio non perfezionato da parte del Comune di Spoleto, ma in quanto via esistente e denominata non si paleserebbe la necessità di estendere il pignoramento ad altre particelle.

Si rappresenta altresì che sulla stessa particella 555 del lotto, ove insistono le unità immobiliari pignorate, grava una servitù di passaggio costituita con atto a rogito Dott. Marco Pirone del 17/06/1999 rep. 41103/8253, istituita, presumibilmente, proprio in funzione di permettere il transito ai lotti successivi; in tal caso, essendo stata costruita arretrata la recinzione, la servitù non interessa il perimetro recintato.

Quesito n. 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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

comunicazione datata 20/07/2006 (allegato n. 5c); il che decretava la legittimità e conformità della costruzione .

Sono succeduti al sopraindicato iter, altri procedimenti edilizi che hanno riguardato modifiche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

- Autorizzazione Edilizia n. 2501 del 05/03/2001 con la quale veniva assentito un cambio di destinazione senza opere tra superficie artigianale e commerciale;
- l'esecuzione di lavori per la costruzione della scala interna che collega le due unità immobiliari, in base all'articolo 26 della Legge 47/85, protocollo n. 27040 del 02/10/2001;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 16134 del 16/04/2004 per la costruzione del soppalco nel magazzino e di alcuni tramezzi nell'unità al Piano Terra (allegato n. 5d).

In base all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia, confrontato con lo stato di fatto rilevato, si evidenziano delle modeste difformità, comunque da sanare, con costi stimati:

Stima dei costi	
Pratica di sanatoria presso il Comune di Spoleto	
Diritti di segreteria	€ 130,00
Oblazione	€ 1.000,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria e successiva Dichiarazione che tiene luogo dell' Agibilità, ivi compresi oneri incassa e iva	€ 3.000,00
Totale	€ 4.130,00

Quesito n.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 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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato, con attività in esercizio, occupato dalla ditta esecutata.

Quesito n.14)

allegli, 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;

Non essendo la proprietà persona fisica, non si allegano certificati.

Quesito n.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);

Non trattandosi, l'immobile in oggetto, di immobile occupato dal coniuge separato, non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n.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;

Sono presenti e ben visibili a soffitto, sia al piano terra che al piano primo, canali diffusori microforati, normalmente installati per il trattamento e la distribuzione di aria calda e fredda nei grandi ambienti anche affollati.

In realtà, il legale rappresentante presente al sopralluogo, dichiarava che tale sistema non è mai entrato in funzione poiché si sono subito bruciate le schede delle pompe di calore con inverter.

Nei locali non esiste e non è mai esistito impianto di riscaldamento, benché rilevata anche la presenza di una caldaia nel locale centrale termica.

L'impianto elettrico appare regolarmente funzionante, con illuminazione distribuita tramite lampade a neon in serie; gli impianti terra e primo sono divisi.

Si rileva che tra la documentazione depositata con la richiesta del certificato di agibilità è stata depositata la conformità dell'impianto.

L'impianto idrico-sanitario riguarda un unico bagno esistente al piano terra.

E' funzionante un impianto di allarme anti-intrusione.

Inoltre si segnala l'esistenza di un montacarichi, nel vano scala posto sul retro del fabbricato.

Quesito n.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;

Per una possibile migliore commerciabilità, si suddividono i beni pignorati in due lotti distinti in base alle unità immobiliari catastali esistenti, così come era anche in origine, alla costruzione del fabbricato:

LOTTO 1: locali al Piano Terra Foglio 67 Particella 555 sub 6

LOTTO 2: locali al Piano Primo Foglio 67 Particella 555 sub 5

Gli impianti esistenti risultano già divisi; occorrerà, in tal caso, richiudere il solaio, precedentemente aperto per l'inserimento della scala interna e ripristinare l'indipendenza delle due unità immobiliari.

Si stimano costi per permesso edilizio, esecuzione lavori e spese tecniche, iva e accessorie, forfettariamente in € 15.000,00 da suddividere in due parti uguali da detrarre al valore stimato.



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 tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa.

Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato il listino dei prezzi degli immobili della borsa immobiliare dell'Umbria (allegato n. 9) che riporta per i capannoni agibili un valore a mq compreso tra € 300,00 e € 400,00; se nuovi tra € 400,00 e € 500,00.

Tenendo presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, lo stato di conservazione che risulta buono, il tipo di finiture presenti, l'attività per la quale vengono utilizzati, ossia quella commerciale e non per lavorazioni che portano ad una maggiore usura delle strutture, il

sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene opportuno attribuire i valori riportati nelle seguenti tabelle:

STIMA (lotto 1)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
LOCALE ESPOSIZIONE E VENDITA COMPRESI UFFICIO E BAGNO	7806mq	€ 500,00	€ 403.000,00
LOCALE MAGAZZINO CON STRUTTURA SOPPALCO	231mq	€ 425,00	€ 98.175,00
		TOTALE	€ 501.175,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Adeguamenti e correzioni alla stima	
Stimato	€ 501.175,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (15%)	- € 75.176,25
Abbattimento per lavori ripristino indipendenza unità immobiliari	- € 7.500,00
Spese di sanatoria edilizia (50%)	- € 2.065,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 800,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 2.517,00
Valore finale	€ 413.116,75

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a € 413.000,00 (euro Quattrocentotredicimila/00)

STIMA (lotto 2)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
LOCALE PIANO PRIMO	806mq	€ 475,00	€ 382.850,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale

Valore stimato del bene alla stima	
Stimato	€ 382.850,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (15%)	- € 57.427,50
Abbattimento per lavori ripristino indipendenza unità immobiliari	- € 7.500,00
Spese di sanatoria edilizia (50%)	- € 2.065,00
Spese di aggiornamento catastale	- € 800,00
Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità	- € 2.517,00
Valore finale	€ 312.540,50

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a € 312.500,00 (euro Trecentododicimilacinquecento/00)

Quesito n.19)

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;

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.

Quesito n.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;

Gli immobili sono pignorati per i diritti di piena proprietà.

Quesito n.21)

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

Non si verifica questa casistica.

3. Conclusioni

Il risultato della stima effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di due lotti di vendita per i beni oggetto dell'esecuzione, i cui valori sono:

LOTTO 1: € 413.000,00 (euro Quattrocentotredicimila/00)

LOTTO 2: € 312.500,00 (euro Trecentododicimilacinquecento/00)

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 08 maggio 2024

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella

ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) inizio delle operazioni peritali (verbale di sopralluogo);
- 3) documentazione catastale: visura degli immobili attuale e storica – planimetrie - estratto di mappa;
- 4) copia del titolo di provenienza;
- 5) titoli abilitativi e agibilità;
- 6) rilievo dello stato attuale dei beni – planimetrie in scala 1:200;
- 7) documentazione fotografica;
- 8) ispezione ipotecaria;
- 9) quotazioni della Borsa Immobiliare dell'Umbria per beni simili.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Unità immobiliare

occaggio merce, con str

occaggio merce, con str

soppalco per una

occaggio merce, con str

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati
Foglio 67 partic.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Ipoteca giudiziale
- Ipoteca giudiziale

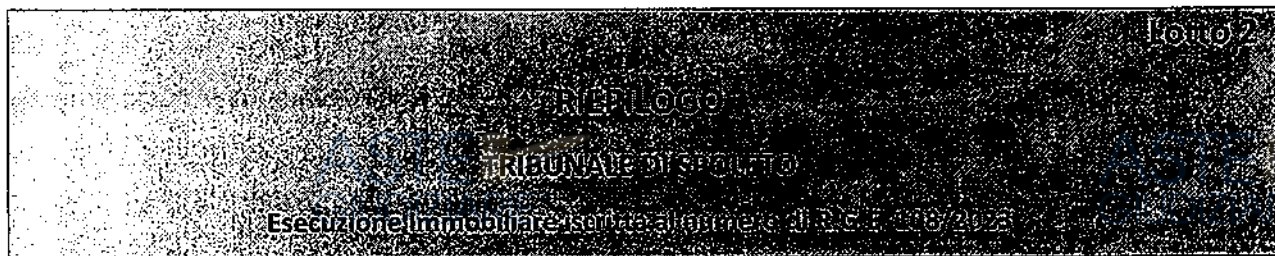
Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

- Concessione Edilizia n. 10519 del 03/08/1999;
- Variante D.I.A. prot. n. 29234 del 02/11/2000;
- Variante Concessione Edilizia n. 19382 del 17/11/2000;
- Autorizzazione Edilizia n. 2501 del 05/03/2001;
- Art. 26 Legge 47/85 protocollo n. 27040 del 02/10/2001;
- D.I.A. protocollo n. 16134 del 16/04/2004;
- Agibilità prot. n. 33578 del 19/07/2006.

Altre informazioni utili:

L'unità immobiliare è occupato dalla ditta esecutata.

Spoletto, lì 08 maggio 2024



LOTTO DI VENDITA

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Unità immobiliare per esigenze di un'attività industriale sita in Spoleto Via degli Ulivi, 1.

Porzione di capannone artigianale sita al piano primo.

Consiste di un ambiente adibito attualmente all'esposizione e vendita merce, di superficie lorda di mq 806,00.

Altezza mt. 3,70

Estremi catastali: Comune di Spoleto

Catasto Fabbricati

Foglio 67 particella 555 sub. 5 cat. D/7, Rendita € 4.258,61

con diritti al 555 sub 1 Bene Comune Non Censibile (corte e vani scala)

Valore di mercato allo stato attuale:

€ 312.500,00 (euro Trecentododicimilacinquecento/00)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

- Ipoteca volontaria iscrizione nn. 444 in data 28/09/2015
- Ipoteca giudiziale n. 273 del 19/07/2021
- Ipoteca giudiziale n. 505 del 21/12/2021
- Ipoteca legale n. 557 del 21/10/2022
- Verbale di pignoramento immobili del 07/08/2023 rep. n. 1497

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

- Concessione Edilizia n. 10519 del 03/08/1999;
- Variante D.I.A. prot. n. 29234 del 02/11/2000;
- Variante Concessione Edilizia n. 19382 del 17/11/2000;
- Autorizzazione Edilizia n. 2501 del 05/03/2001;
- Art. 26 Legge 47/85 protocollo n. 27040 del 02/10/2001;
- D.I.A. protocollo n. 16134 del 16/04/2004;
- Agibilità prot. n. 33578 del 19/07/2006.

Altre informazioni utili:

L'unità immobiliare è occupato dalla ditta esecutata.

Spoletto, lì 08 maggio 2024

L'esperto

Geom. Sandro Giontella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®