

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 146-2024

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Creditore Procedente)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Debitrice/Esecutata)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditori intervenuti:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procuratori Legali delle parti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATE:

Nomina : 28/01/2025 - Giuramento: 05/02/2025

Termine per il deposito della relazione di stima: 27/07/2025

Stesura definitiva della relazione di stima: 25/07/2025 con conseguente invio mediante P.S.T.

Udienza di comparizione delle parti: 13/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
	<i>QUESITI</i>	
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	3
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	6
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	6
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	6
7.3	Caratteristiche delle porzioni di fabbricato	6
7.4	Determinazione della superficie commerciale	7
8	Libera accessibilità del bene	8
9	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	8
10	Aggiornamenti catastali	8
11	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
12	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	9
12.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	9
12.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	9
12.3	Sanabilità degli abusi rilevati	10
13	Stato di possesso	11
14	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	12
15	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	12
16	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	12
17	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	12
18	Stima dei lotti	13
18.1	Determinazione del valore unitario	13
18.2	Determinazione del valore di mercato	13
19	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	14
20	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	14
21	Caso di immobili abusivi e non sanabili	14
22	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	14
-	Fascicolo riepilogativo	16-18

PREMESSE**Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 28/01/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 146/2024 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4825 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa per mezzo della . e in sostituzione di:
. contro .

Prestando il rituale giuramento in via telematica in data 05/02/2025, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel decreto di nomina dell'Esperto (all. 1, Nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Il giorno 27/02/2025 alle ore 8,30 venivano aperte le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente, come precedentemente indicato nel verbale di giuramento. Alla sola presenza del sottoscritto si effettuava una attenta disamina della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., da cui emergeva la completezza degli stessi. **Oggetto della presente saranno quindi l'abitazione con garage e corte, site in Castel Ritaldi, loc. Colle del Marchese, censite al NCEU al foglio 13 part. 57 sub. 1, 9 e 10.**

Si precisa che è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia quale custode del compendio pignorato.

Lo scrivente procedeva alle necessarie verifiche tecniche e all'acquisizione di tutta la documentazione richiesta e in data 04/06/2025 veniva comunicata alle parti la data del sopralluogo preso i beni pignorati, fissato per il 26/06/25 alle ore 9,30 (all. 2, comunicazioni sopralluogo). Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e con la scorta della documentazione reperita, è stato possibile effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 20 dicembre 2024 a firma della dott.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione sui beni immobili pignorati (All. 6) e, per l'integrazione della documentazione

catastale, copia delle planimetrie (All. 5).

- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto per l'aggiornamento ipotecario (All. 7).
- Uffici tecnici del Comune di Castel Ritaldi: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate (All. 8).

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (All. 7)

1. Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 07/01/1981 al n. 43 di R.P. e variata in data 28/10/2015 per atto Notaio di Spoleto rep. 42564/6164 del 16/10/1980.

A favore: Comune di Castel Ritaldi

Contro:

Oggetto: il , quale proprietario dei terreni siti in Comune di Castel Ritaldi fraz. Colle del Marchese (part. 57 del foglio 37), ha predisposto un progetto di lottizzazione, approvato con Del C.C. n. 55 del 1980. La convenzione ha per oggetto la realizzazione del progetto e prevede l'individuazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria concernenti l'intera area compresa nel progetto, e l'assunzione a carico del lottizzante, , degli oneri relativi alla loro realizzazione in base ai progetti approvati. Il lottizzante si obbliga nei confronti del Comune di Castel Ritaldi, anche per i successori o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese e con le modalità previste nella convenzione: tutte le opere di fognatura, dell'impianto di acqua potabile, la rete antincendio, la rete stradale, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, sistemazione verde pubblico, rete di distribuzione gas se esistente. E' prevista la cessione alla pubblica amministrazione delle opere realizzate, completate e giudicate idonee dal Comune, e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree fino al trasferimento all'ente.

La rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private, gravate da servitù di pubblico transito sino alla consegna al Comune.

Il lottizzante si impegna a completare e rendere agibili tali opere entro 10 anni dalla stipula della convenzione. Il lottizzante si impegna a riportare negli atti di trasferimento la seguente clausola, da indicare nella nota di trascrizione: "l'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Castel Ritaldi in data 16/10/1980 e trascritta il 07/01/1981 al n. 43 di R.P., e di accettare le relative conseguenze a tutti gli effetti di legge (...) l'acquirente si impegna ad osservare da parte sua le norme per l'utilizzazione delle reti suindicate inoltre ad inserire le clausole del presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto con l'obbligo di trasmettere a mezzo lettera raccomandata al comune di Castel Ritaldi, copia autentica della nota di trascrizione".

2. Atto d'obbligo trascritto a Spoleto il 19/10/1981 al n. 24353 di R.P. e variata in data 28/10/2015 per atto Notaio di Spoleto rep. 46115 del 08/10/1981.

A favore: Comune di Castel Ritaldi

Contro:

Oggetto: Il _____ ha richiesto il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di una casa unifamiliare, il _____ si impegna e si obbliga per un periodo di anni 20 ad applicare per gli alloggi di cui alla Concessione Edilizia n. 825 del 31/12/1980, il prezzo di cessione stabilito in relazione al costo di costruzione come approvato con deliberazione del Comune di Castel Ritaldi n. 119/1980. Dichiaro inoltre di accettare tutte le disposizioni e norme contenute nella deliberazione di approvazione della convenzione tipo.

3. Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 24/12/2015 al n. 629 di R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto notaio _____ di Spoleto del 17/12/2015 rep. 29083/11994.

Capitale € 190.000,00 Totale € 380.000,00

A favore: _____, con sede in Siena _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: _____ quale debitore ipotecario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili: Abitazione con garage e corte, site in Castel Ritaldi, loc. Colle del Marchese n. 4, censita al NCEU al foglio 13 part. 57 sub. 1 (corte comune), 9 (cat. C/6 mq 39) e 10 (cat. A/3 di consistenza 7,5 vani).

4. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/12/2024 al n. 4609 di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 19/11/2024 rep. 2335/2024.

_____, con sede in Siena _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: _____ quale debitore ipotecario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili: Abitazione con garage e corte, site in Castel Ritaldi, censita al NCEU al foglio 13 part. 57 sub. 1 (corte comune), 9 (cat. C/6 mq 39) e 10 (cat. A/3 di consistenza 7,5 vani).

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Il caso non si pone per la presente perizia.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 24/12/2015 al n. 629 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/12/2024 al n. 4609 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 588,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Castel Ritaldi	Loc. Colle del Marchese Via Corrado Spaziani	4	T-1	-	-

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE (cfr. All. 5)

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Ritaldi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
13	57	10	A/7	U	7,5 vani	Totale: mq 183 Escluse le aree scoperte mq 179	€ 735,95	
13	57	9	C/6	1	39 mq	Totale: mq 46	€ 52,37	
13	57	1	Bene comune non censibile (corte)					

I beni sono catastalmente intestati a _____ per il diritto di proprietà di 1/1.

7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 9)

POSIZIONE: la località Colle del Marchese dista circa 4 km dal capoluogo Castel Ritaldi, in direzione ovest, raggiungibile mediante la S.P. 453.

La zona è collinare, molto verde, tranquilla e gradevole.

In particolare l'abitazione fa parte di un piccolo complesso residenziale realizzato mediante una lottizzazione degli anni 80, che comprende altre 5 abitazioni con corte. Il piccolo centro abitato di colle del Marchese dista circa 350 metri, facilmente percorribili a piedi.

La zona non è dotata di servizi o attività commerciali, per i quali occorre raggiungere i vicini centri abitati di Castel Ritaldi o de La Bruna.

DESCRIZIONE: L'edificio è circondato da una corte esclusiva, in parte sistemata a prato con alberi di ulivo e in parte pavimentata in selciato. La corte è accessibile mediante un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile che con una rampa conduce ai posti auto scoperti individuati nella corte. In ragione del terreno acclive, la corte è strutturata su due terrazzamenti, di cui quello a valle ospita l'edificio e quello a monte un piccolo uliveto, su un terrapieno sorretto da un muro di contenimento in calcestruzzo armato. La corte è completamente recintata con un muretto in c.a. e con recinzione in ferro sul fronte stradale, e rete metallica su paletti sugli altri lati. La superficie scoperta della corte è pari a mq 615 circa.

In particolare l'edificio è accessibile da tre porte al piano terra, di cui il portoncino principale protetto da un piccolo portico.

L'edificio è disposto su due piani fuori terra e un sottotetto, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento. I due piani sono collegati da una scala interna in laterocemento.

L'edificio è composto da due abitazioni, una su ciascun piano.

L'abitazione al piano terra è direttamente accessibile da due porte affacciate sulla corte e dall'ingresso comune, ed è così composta: soggiorno/cucina (sup. calpestabile mq 36,5); disimpegno (mq 1,8), camera (mq 16,3), studio (mq 8,2), bagno (mq 3,9). L'altezza utile interna del piano terra è di ml 2,60.

Al piano terra si trova anche l'ingresso comune (mq 3,8), una taverna (mq 14,1), un ripostiglio/sottoscala (di altezza massima inferiore a ml 1,3) e il vano scala di accesso all'abitazione al piano primo (mq 11,8) e infine un portico (mq 3,9). Esternamente è stato realizzato un piccolo corpo aggiunto che contiene la caldaia, per un ingombro di ml 0,8x0,95 circa.

L'abitazione al piano primo è composta da: pianerottolo di accesso (mq 3,8), ingresso (mq 5,2), soggiorno (mq 26), cucina (mq 18), bagno (mq 8,3) due camere (mq 14,6 e 17,2) e due terrazzi (mq 5,2 e 9,1). L'altezza utile interna del piano terra è di ml 2,70.

Al piano sottotetto, accessibile mediante una botola posta nel locale disimpegno, attrezzata con una scala retrattile, si trovano tre vani (superficie calpestabile mq 52+29+21= mq 102) coperti da tetto inclinato, che presentano altezze variabili da 0 a ml 2,35. I locali sono illuminati da due finestre e da un lucernario e sono privi di finiture.

I due piani principali le pareti sono intonacate e tinteggiate internamente e esternamente, i pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra e in piastrelle in pezzature di marmo al piano primo e sulle scale; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I tramezzi interni sono in muratura di laterizio intonacato. Gli infissi di finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato, in parte protetti esternamente da tapparelle in plastica e/o inferriate metalliche. Il portoncino di accesso è in legno. Le porte interne del piano primo sono in legno con cornici riportate, mentre al piano terra sono in tamburato liscio con finitura a legno naturale.

Il bagno al piano primo è completo di tutti i sanitari e dotato di vasca, mentre nel bagno al piano terra c'è la doccia.

Superficie utile abitabile mq 189 con esclusione del vano caldaia, del sottoscala e del sottotetto.

Superficie lorda del piano sottotetto mq 121.

Superficie Lorda dei piani terra e primo mq 239, oltre a mq 14,3 di terrazzi, mq 3,9 di portico e mq 615 di corte.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile del **LOTTO UNICO** è comprensiva di:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm (tot. mq 239);

30% della superficie dei terrazzi e del portico, fino ad un massimo di 25 mq, e **10%** per la parte eccedente (tot. mq 18,2);

15% della superficie del sottotetto, così ragguagliate in ragione dell'altezza ridotta e della mancanza di finiture (mq 121).

10% della superficie della corte esclusiva fino al concorrere della superficie dell'abitazione (ossia mq 235), e al **2%** per la parte eccedente (ossia mq 615-239).

LOTTO UNICO: $\text{mq } 239 \times 100\% + 18,2 \times 30\% + 121 \times 15\% + 239 \times 10\% + (615-239) \times 2\% =$
 $= \text{mq } (239 + 5,4 + 18,1 + 23,9 + 7,5) = \text{mq } 293,9 = \text{S.C.V. mq } 294$

8)- Libera accessibilità dei beni

L'edificio è liberamente accessibile dalla pubblica via tramite la corte.

9)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare corrisponde allo stato attuale degli stessi ad eccezione di:

- la precisazione dell'indirizzo che è Via Corrado Spaziani n. 4, Loc. Colle del Marchese, Castel Ritaldi;
- il fatto che l'edificio si compone di due abitazioni oltre agli spazi comuni (ingresso, taverna e corte), mentre nel pignoramento il compendio è individuato come composto da una abitazione con garage e corte comune. La descrizione contenuta nel pignoramento rispecchia la classificazione catastale dei beni, che però non è stata aggiornata a seguito della SCIA in sanatoria del 2022 (si veda par. 12).

Queste incongruenze non impediscono l'identificazione univoca del compendio pignorato.

10)- Aggiornamenti catastali

E' necessario un aggiornamento catastale per inserire le seguenti variazioni:

- fusione delle due unità immobiliari attuali (abitazione + garage) e frazionamento in due abitazioni e parti comuni e la taverna;
- variazione dell'elaborato planimetrico;
- inserimento in planimetria catastale anche del piano sottotetto.

Per tutto quanto sopra riportato si prevede un costo, comprensivo del rilievo geometrico dell'immobile, di € **1.500,00** oltre accessori di legge. L'aggiornamento catastale sarà utile anche al fine della dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità.

Tra le variazioni catastali si omette l'inserimento del vano caldaia, in quanto non obbligatorio.

11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al Piano regolatore Generale Parte Operativa i beni pignorati fanno parte di una zona R1 ossia uno "strumento attuativo pregresso".

12) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Il compendio pignorato è stato realizzato su un terreno edificabile in attuazione a un Piano di Lottizzazione, approvato dal Comune di Castel Ritaldi con Delibera C.C. n. 55 del 1980, e a seguito della stipula di una convenzione edilizia tra il Comune e il lottizzante (ossia il proprietario del terreno su cui sorgerà l'edificio), relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva manutenzione e infine cessione delle stesse alla Pubblica Amministrazione.

Relativamente agli immobili pignorati sono state fornite in visione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Castel Ritaldi le seguenti pratiche edilizie:

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Piano di Lottizzazione n. 775		1979	Presentato da
2	Concessione Edilizia n. 825	Prot. n.3389/80	31/12/1980	Rilasciata a per esecuzione di Casa di civile abitazione in Castel Ritaldi, loc. Colle del Marchese
3	Autorizzazione Edilizia n. 23 Prot. 907	N. 249	15/02/1999	Rilasciata a per diversa distribuzione interna (Centrale Termica)
4	Certificato di Abitabilità	Prot.5808	13/10/1999	Rilasciato a per fabbricato composto da una abitazione, cantine, garage e c.t.
5	C.I.L. prot. 6524		05/11/2015	presentata da Per cambio di destinazione d'uso di alcuni vani al piano terra di un edificio di civile abitazione
6	S.C.I.A. in sanatoria prot. 3649		27/05/2022	presentata da per sanatoria per cambio destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, e successiva creazione di due unità immobiliari

E' presente il collaudo delle opere di urbanizzazione relative al Piano di Lottizzazione.

Non è presente l'attestazione di agibilità conseguente alla SCIA in sanatoria del 2022.

12.2 RISPONDE AGLI ATTI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Le abitazioni sono conformi agli elaborati grafici allegati al più recente titolo edilizio, ossia la S.C.I.A. in sanatoria prot. 3649 del 2022, ad eccezione di:

- il **lucernario** posto in copertura, che non è raffigurato negli elaborati grafici della SCIA. Il lucernario è stato ricavato nello spazio tra un travetto e l'altro del solaio in laterocemento della copertura, pertanto l'apertura del lucernario non ha comportato modifiche a livello strutturale.
- l'oggetto del **terrazzo** sul lato nord est, che nei grafici della scia è allineato con il fabbricato, mentre nella

realità la soletta del terrazzo sporge di circa 40 cm.

Tuttavia risulta evidente che la raffigurazione dello “stato assentito” riportata nella SCIA in sanatoria del 2022 in realtà non è coerente con quanto effettivamente autorizzato con la Concessione Edilizia iniziale 825/980 e con le successive Autorizzazione 23/1999 e CIL 6524/2015. Infatti si rileva che:

- nel progetto originale del 1980 sul retro dell’edificio sono presenti due grandi aperture al piano terra, mentre nei due titoli edilizi successivi su quel fronte si trova una semplice porta e una finestra, e un’apertura grande e carrabile si trova sul fronte principale, come del resto nella situazione di fatto.
- anche la posizione e dimensione di altre aperture allo stato attuale e nei grafici degli ultimi titoli edilizi è difforme dalla C.E. 825/1980.

- stessa cosa dicasi per il locale ingresso al piano terra, direttamente accessibile dal portico, che nel progetto della C.E. 825/1980 non è presente, tanto che il vano scala, il garage e la cantina erano direttamente accessibili dal portico, che infatti arrivava fino al muro del vano scala. Il locale ingresso compare nei grafici dello stato attuale allegati all’autorizzazione 23/1999 senza che sia mai stato autorizzato.

- idem per il terrazzo sul lato nord est dell’edificio, che nel progetto originario si trova invece sul retro dell’edificio.

- infine le finestre del piano sottotetto non sono raffigurate nei prospetti della C.E. 825/1980, che non riporta neanche la pianta del piano sottotetto, per cui tali finestre non sono mai state autorizzate.

Si rilevano inoltre leggere discrepanze nelle dimensioni generali dell’edificio e dei singoli ambienti, comunque contenute entro il 5% e pertanto classificabili come *tolleranze costruttive* che non costituiscono violazione edilizia, ai sensi del DPR. 380/2001 art. 34 bis comma 1 bis punto C (unità immobiliari con superficie utile inferiore a mq 100), così come modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e D.lgs 190/2024 (così detto Decreto Salva Casa).

12.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI E COSTI DELLA SANATORIA

Si rende necessario presentare un titolo in accertamento di conformità per regolarizzare tutte le difformità riscontrate:

- posizione e dimensioni del terrazzo sul lato nord est;
- finestre del piano sottotetto;
- posizione e dimensione di varie aperture esterne a piano terra e primo;
- creazione di un locale ingresso al piano terra
- lucernario in copertura.

Nella pratica edilizia in accertamento di conformità si darà altresì atto delle leggere discrepanze dimensionali interne ed esterne. Per la pratica si prevede un costo di spese tecniche pari ad € 6.800,00 oltre Iva e accessori di legge, e oltre alla sanzione che il dirigente dell’ufficio tecnico del Comune di Castel Ritaldi vorrà disporre in ragione dell’entità dell’abuso, comunque compresa tra € 516,40 e 5.164,00. I diritti di segreteria sono pari ad € 160,00.

Ai fini della regolarizzazione, poiché le modifiche interessano anche la struttura muraria portante dell'edificio, dal punto di vista strutturale è necessario produrre una Valutazione della Sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni del 2018 ad opera di uno strutturista, per cui si prevede un costo di € **3.000,00** oltre Iva e accessori di legge, e oltre eventuali costi per interventi strutturali che dovessero rendersi necessari in esito alla Valutazione della Sicurezza dell'edificio, che non sono valutabili al momento.

In esito alla chiusura della pratica edilizia di accertamento di conformità sarà possibile presentare la dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, previa la produzione di tutti gli allegati necessari, in parte valutati nei paragrafi specifici della presente relazione. Si prevede un costo per la dichiarazione di Agibilità pari ad € **1.000,00** per l'intero edificio, oltre Iva e accessori di legge. I diritti di segreteria sono pari ad € **30,00**.

13)- Stato di possesso

Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutata sig.ra _____, il compendio pignorato è occupato da lei stessa e dalla sua famiglia.

Lo scrivente inoltre ha provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Spoleto datata 02/05/2025 (all. 6) non evidenziava la presenza di contratti locativi registrati a nome del proprietario.

Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 4)

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce quanto segue:

Il compendio pignorato è di proprietà della _____ per averla acquisita per successione nel 1984 dal padre _____ (punto 1) e dalla madre _____ (punto 2). Il _____ aveva acquisito il terreno dal _____ nel 1981 (punto 3).

1. Denuncia di Successione trascritta a Spoleto il 15/10/1984 al n. 2783 di formalità

A favore: _____ (sopra generalizzata), e ciascuna per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Contro: _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà.

Oggetto: Terreno edificabile sito nel Comune di Castel Ritaldi di mq 735 censito al N.C.T: foglio 13 part. 57 (già 57/a). Su detto lotto è in costruzione non ancora ultimata una casa di civile abitazione; i lavori sono stati interrotti in morte di _____.

2. Denuncia di Successione trascritta a Spoleto il 24/03/2009 al n. 994 di formalità

A favore: _____ (sopra generalizzata) per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Contro: _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Oggetto: Abitazione con garage, site in Castel Ritaldi, censita al NCEU al foglio 13 part. 57 sub. 6 (cat. C/6) e sub. 5 (cat. A/3).

3. Atto di compravendita del 30/12/1980 trascritto a Spoleto il 23/01/1981 al n. 215 di formalità variata il 28/10/2015, a rogito notaio di Spoleto rep. 43119/6280.

A favore: per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: lotto di terreno edificabile di mq 735 confinante con , venditore, strada di lottizzazione, riportato in catasto al foglio 13 part. 57 già 57/a.

14) Altre informazioni utili (stato civile)

L'esecutata ha contratto matrimonio il giorno 01/07/2007 con il
in regime di separazione dei beni.

15) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

16) Impianti

Impianto Termico: l'impianto termico dell'edificio è realizzato sottotraccia, con elementi radianti in alluminio, alimentato a gas metano con caldaia posta all'esterno dell'edificio, all'interno di un piccolo manufatto in muratura realizzato in aderenza al fabbricato. L'impianto è integrato con una stufa a legna posta nel locale taverna al piano terra e da un caminetto a legno nella cucina al piano primo. E' necessario acquisire una dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai fini dell'agibilità delle abitazioni. Si stima un costo di € 1.000,00.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia con i punti luce, presa e comando di normale installazione, interruttore magnetotermico. L'impianto è sezionato tra i due piani. E' necessario acquisire una dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai fini dell'agibilità delle abitazioni. Si stima un costo di € 1.000,00.

Impianto idrico sanitario: realizzato sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia esterna. Le acque reflue sono scaricate nella fognatura pubblica previo passaggio in una fossa settica posta nella corte. E' necessario acquisire una dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai fini dell'agibilità delle abitazioni. Si stima un costo di € 1.000,00.

17)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della localizzazione, della natura, delle caratteristiche dell'immobile, degli impianti, della destinazione d'uso e della provenienza, si ritiene opportuno costituire **un unico lotto di vendita**. In particolare si evidenzia che parte degli impianti sono in comune, come pure la corte, la taverna e il corpo scala, per cui si ritiene di escludere la divisione in due lotti.

LOTTO DI VENDITA UNICO:

Diritti di piena proprietà sulle due Abitazioni con corte, site in Castel Ritaldi, Loc. Colle del Marchese, Via Corrado Spaziani n. 4, censite al NCEU al foglio 13 part. 57 sub. 1, 9 e 10.

Si precisa che la attuale identificazione catastale (garage + una abitazione) non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi (due abitazioni + parti comuni).

18)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato il bene, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Castel Ritaldi, le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4) già decurtata delle porzioni illegittime (par. 11).

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

18.1 Determinazione del valore unitario

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 2° sem. 2024 oscillano per le abitazioni civili tra €/mq 380,00 e € 550,00 e per le abitazioni di tipo economico tra €/mq 325,00 e 470,00.

I valori di abitazioni con caratteristiche simili pubblicati dalle agenzie immobiliari oscillano tra i €/mq 600,00 e 1.000.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, del livello di finitura del compendio pignorato: **Vu:**

€/mq 700,00

18.2 Determinazione del valore di mercato

Valore di Mercato = mq 294 x €/mq 700,00 = € 205.800,00 (euro duecentocinquemilaottocento/00)

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15%, riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari a € 30.8700,00, attestando l'importo della piena proprietà in € 174.930,00, che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta (ridotto del 15%) = € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, **da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:**

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = € 588,00
- Spese tecniche per variazioni catastali = € 1.500,00
- Spese tecniche per pratica edilizi in accertamento di conformità = € 6.960,00
- Spese tecniche per Valutazione della Sicurezza = € 3.000,00
- Spese tecniche per dichiarazione di agibilità = € 1.030,00
- Costi per Dichiarazione Conformità Impianti = € 3.000,00

Totale spese valutabili: € 16.078,00 (euro sedicimilasettantotto/00)*.

** Sono escluse l'IVA e gli accessori di legge sulle spese tecniche da sostenere per l'agibilità, la pratica edilizia e le variazioni catastali. E' altresì esclusa la sanzione che il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Castel Ritaldi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso. Sono infine esclusi, in quanto non valutabili, eventuali costi per interventi strutturali che dovessero rendersi necessari in esito alla Valutazione della Sicurezza dell'edificio.*

19)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

21)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

22)- Elenco degli allegati al fascicolo A della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.

Allegato n. 2 – Comunicazioni

Allegato n. 3 – Verbali;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza e precedenti

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate;

Allegato n. 7 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica;

Allegato n. 9 - Documentazione fotografica;

Allegato n. 10 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **15 pagine oltre a 10 allegati e 1 fascicolo di vendita.**

Spoleto lì, 25 luglio 2025

L'ESPERTO

geom. Marco PROIETTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 146/2024

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Fabbricato di civile abitazione con corte, contenente due abitazioni e spazi comuni, sito in Castel Ritaldi, loc. Colle del Marchese, Via Corrado Spaziani n. 4.

Corte: accessibile mediante un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile direttamente dalla pubblica via, in parte sistemata a prato con alberi di ulivo e in parte pavimentata, strutturata su due terrazzamenti, completamente recintata. La superficie scoperta della corte è pari a mq 615 circa.

Edificio: disposto su due piani fuori terra e un sottotetto, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento. I due piani sono collegati da una scala interna in laterocemento. L'edificio è composto da due abitazioni, una su ciascun piano.

L'abitazione al piano terra è direttamente accessibile dalla corte ed è così composta: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, studio, bagno. L'altezza utile interna del piano terra è di ml 2,60. Al piano terra si trova anche l'ingresso comune, una taverna, un ripostiglio/sottoscala (di altezza massima inferiore a ml 1,3), il vano scala di accesso all'abitazione al piano primo e infine il portico di accesso.

L'abitazione al piano primo è composta da: pianerottolo di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e due terrazzi. L'altezza utile interna del piano terra è di ml 2,70.

Al piano sottotetto, accessibile mediante una botola con una scala retrattile, si trovano tre vani coperti da tetto inclinato, che presentano altezze variabili da 0 a ml 2,35. I locali sono illuminati da due finestre e da un lucernario e sono privi di finiture.

Superficie utile abitabile mq 189

Superficie lorda del piano sottotetto mq 121.

Superficie Lorda mq 239 oltre a mq 14,3 di terrazzi, mq 3,9 di portico e mq 615 di corte.

Superficie Commerciale Vendibile COMPLESSIVA del lotto S.C.V. Mq 294

Valore di Mercato = € 205.800,00 (euro duecentocinquemilaottocento/00)

Valore A BASE D'ASTA (rid. del 15% e arrotondato) = € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 16.078,00 (euro sedicimilasettantotto/00)*.**

* oltre alla sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale vorrà comminare in ragione dell'entità dell'abuso e oltre eventuali costi per interventi strutturali che dovessero rendersi necessari in esito alla Valutazione della Sicurezza dell'edificio. Sono infine escluse l'IVA e gli accessori di legge sulle spese tecniche da sostenere per la sanatoria, l'agibilità e le variazioni catastali.

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

Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 24/12/2015 al n. 629 di R.P.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/12/2024 al n. 4609 di R.P.

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni che non possono essere cancellate dalla procedura:

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 07/01/1981 al n. 43 di R.P. e variata in data 28/10/2015

Atto d'obbligo trascritto a Spoleto il 19/10/1981 al n. 24353 di R.P. e variata in data 28/10/2015

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Ritaldi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
13	57	10	A/7	U	7,5 vani	Totale: mq 183 Escluse le aree scoperte mq 179	€ 735,95
13	57	9	C/6	1	39 mq	Totale: mq 46	€ 52,37
13	57	1	Bene comune non censibile (corte)				

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Piano di Lottizzazione n. 775		1979	Presentato da
2	Concessione Edilizia n. 825	Prot. n.3389/80	31/12/1980	Rilasciata a per esecuzione di Casa di civile abitazione in Castel Ritaldi, loc. Colle del Marchese
3	Autorizzazione Edilizia n. 23 Prot. 907	N. 249	15/02/1999	Rilasciata per diversa distribuzione interna (Centrale Termica)
4	Certificato di Abitabilità	Prot.5808	13/10/1999	Rilasciato per fabbricato composto da una abitazione, cantine, garage e c.t.
5	C.I.L. prot. 6524		05/11/2015	presentata Per cambio di destinazione d'uso di alcuni vani al piano terra di un edificio di civile abitazione
6	S.C.I.A. in sanatoria prot. 3649		27/05/2022	presentata per sanatoria per cambio destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, e successiva creazione di due unità immobiliari

Osservazioni:

- i beni risultano occupati dall'esecutata e la sua famiglia.
- è necessario presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare alcune altre difformità, anche di carattere strutturale.
- l'immobile è provvisto del certificato di Agibilità del 1999, che però risulta superato a seguito di interventi edilizi successivi pertanto occorre presentare una dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità.

- sono necessarie delle variazioni catastali.

Si rimette al giudizio del G.E. (ovvero del Delegato alla vendita) la messa in vendita dell'immobile alle condizioni sopra riportate.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto lì, 25 luglio 2025

*L'ESPERTO
geom. Marco PROIETTI*