

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare promossa da
Eurocostruzioni 2000 srl

contro
07185137

(R.G.E.240/2018)

Consulenza tecnica d'ufficio

Con ordinanza del Giudice dell' Esecuzione Dott. Simone Salcerini, lo scrivente, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, all'udienza del 02/05/2019, presentava il giuramento di rito innanzi al Presidente, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto, venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle certificazioni ipocatastali e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e le verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia e la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, il sottoscritto tramite lettera raccomandata "AR" (vedasi Allegato 1) del 19/06/2019, comunicava alla parte la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati fissata per il giorno 25.07.2019.

Alla data stabilita il sottoscritto ha potuto visionare solo l'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED], mentre per la proprietà della Sig.ra [REDACTED] è stato necessario coinvolgere Istituto Vendite Giudiziarie in quanto l'accesso al fabbricato era inaccessibile.

Pertanto in data 31.10.2019, venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno dell' immobile e nella verifica delle relative planimetrie, depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in atti, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Di conseguenza vista la documentazione agli atti acquisita e la conoscenza dei luoghi, il sottoscritto individua il bene oggetto di pignoramento in due Lotti, (A1) e (A2) di cui alla Relazione di Stima:

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo poste ordinaria alle parti (vedasi Allegato 7).

Completato lo studio degli atti in causa si procede alle risposte dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, escludendo le domande non pertinenti alla causa:

1) Verifichi, prima di ogni 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)

Risposta: la documentazione ex art. 567 è risultata completa;

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;)

Risposta: le planimetrie catastali e progettuali sono state acquisite dal sottoscritto;

3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali)

Risposta:

Lotto 1 (A1)

Proprietà: [REDACTED] per la quota di 1/1

Di seguito si elencano gli atti pubblici che hanno assegnato la proprietà al Sig.r [REDACTED] per la quota di 1/1:

- ATTO PUBBLICO del 28/04/1988 protocollo n. PG0202391 Voltura in atti dal 13/09/2005 Repertorio n.: 51460 Rogante: FRILLICI Sede: FOLIGNO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI (n. 11501.1/2005)

- ATTO PUBBLICO del 28/04/1988 protocollo n. PG0202340 Voltura in atti dal 13/09/2005 Repertorio n.: 51460 Rogante: FRILLICI ANGELO Sede: FOLIGNO Registrazione: Sede: STRALCIO DIVISIONALE (n. 11500.1/2005)

- ATTO PUBBLICO del 28/04/1988 protocollo n. PG0202325 Voltura in atti dal 13/09/2005 Repertorio n.: 51460 Rogante: FRILLICI ANGELO Sede: FOLIGNO Registrazione: Sede: ATTO DI DONAZIONE - STRALCIO QUOTA DIVIS (n. 11498.1/2005)

DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 22/01/1987 di [REDACTED] in atti dal 18/10/1992 Registrazione: Sede: FOLIGNO Volume: 453 n: 4 del 03/02/1987 (n.1878.2/1988)

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento, risultano presenti le seguenti trascrizioni:

Comune di Foligno (PG) Via Benaducci n. 44:

Fog. 200 P.IIIa 145 sub 2
Fog. 200 P.IIIa 145 sub 3
Fog. 200 P.IIIa 942 sub 4
Fog. 200 P.IIIa 145 sub 4

sono presenti i seguenti atti pregiudizievoli :

1 ☐ TRASCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 2951
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 341 del 22/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Lotto 2 (A2)

Proprietà: Pardi Maria Gabriella per la quota di 1/1

Di seguito si elencano gli atti pubblici che hanno assegnato la proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

ATTO PUBBLICO del 02/03/1981 Voltura in atti dal 11/08/1987 Repertorio n.: 11518 Rogante: NOT.SACCHI
Sede: FOLIGNO Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 1120 del 23/03/1981 (n. 2548/1981);

ATTO PUBBLICO del 25/10/1990 Voltura in atti dal 28/08/1998 Repertorio n.: 258 Rogante: NAPOLITANO
Sede: FOLIGNO Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 231 del 08/11/1990 VENDITA (n. 8235.1/1991);

ATTO PUBBLICO del 04/06/1992 protocollo n. 119087 Voltura in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 5837
Rogante: NAPOLITANO Sede: FOLIGNO Registrazione: UR Sede: FOLIGNO n: 924 del 23/06/1992
VENDITA (n. 17627.1/1993)

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento, risultano presenti le seguenti trascrizioni:

Comune di Foligno (PG) Via Benaducci n. 45:

Fog. 200 P.lla 142 sub 2

sono presenti i seguenti atti pregiudizievoli :

1 ☐ TRASCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 2951
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 341 del 22/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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;

Risposta:.....

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati nel centro storico della cittadina di Foligno.

Gli immobili oggetto di esecuzione, vengono divise in due lotti.

Lotto 1 (A1)

si compone da:

fabbricato in corso di ristrutturazione composto da piano terra, primo e secondo dove sono previsti due appartamenti e garage;

Lotto 2 (A2)

si compone da:

fabbricato di modeste dimensioni corso di ristrutturazione composto da piano terra, primo e secondo;

Individuazione catastale dell'immobile

Gli immobili risultano censiti al Catasto Urbano del Comune di Foligno Via Benaducci n. 45;

Lotto 1 (A1)

Fog. 200 P.la 145 sub 2 ZC 01 cat A3 – Cl 05 – con. 5,5 vani – Sup.Cat. 69, R. € 511,29 piano T-2;

Fog. 200 P.la 145 sub 3 ZC 01 cat A3 – Cl 04 – con. 6 vani – Sup.Cat. 115 R. € 464,81 piano 1;

P.la 945 sub 5

Fog. 200 P.la 942 sub 4 ZC 01 cat A4 – Cl 01 – con. 2 vani – Sup.Cat. 58 R. € 79,53 piano 2;

Fog. 200 P.la 145 sub 4 ZC 01 cat C/6 – Cl 07 – con. 32 vani – Sup.Cat. 39 R. € 56,19 piano 1;;

Lotto 2 (A2)

Fog. 200 P.la 142 sub 2 ZC 01 cat A3 – Cl 02 – con. 4,5 vani – Sup.Cat. 81 R. € 244,03 piano T-1-2;

LOTTO 1 (IMMOBILE A1)

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione a seguito del sisma del 1997, ricompreso all'interno del consorzio obbligatorio denominato "Zoe" per la ricostruzione post- sisma.

Attualmente il fabbricato si presenta allo stato grezzo, in parte privo di intonaci, massetti tramezzature, infissi, con impianti sia idrico che elettrico da completare.

L'accesso all'edificio avviene tramite ingresso singolo al piano terra, dove è ubicata la scala comune che asserva i due appartamenti da definire, ubicati al piano primo e secondo.

Inoltre al piano terra è ubicato il locale adibito a Garage con ingresso autonomo.

La superficie utile delle singole destinazioni è così suddivisa:

Piano Terra

Garage mq 32,30 - altezza interna mt 3.20

Cantina mq 15,19 altezza interna mt 3.00

Vano scala bagno e ripostiglio mq 10,00

Piano Primo

Abitazione in corso di definizione mq 86,50 - altezza interna mt 3,20

Piano Secondo

Abitazione in corso di definizione mq 84,40 - altezza interna mt 3,00

Terrazzo mq 18,70

LOTTO 2 (IMMOBILE A2)**Lotto 2(A2)**

Fog. 200 P.la 142 sub 2 ZC 01 cat A3 – Cl 02 – con. 4,5 vani – Sup.Cat. 81 R. € 244,03 piano T-1-2;

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione a seguito del sisma del 1997, ricompreso all'interno del consorzio obbligatorio denominato "Zoe" per la ricostruzione post- sisma.

Attualmente il fabbricato si presenta allo stato grezzo, in parte privo di intonaci, massetti tramezzature, infissi, con impianti sia idrico che elettrico da completare.

L'accesso all'edificio avviene tramite ingresso singolo al piano terra, dove è ubicata la scala interna che collega i tre piani della singola abitazione da completare.

La superficie utile della futura abitazione che si sviluppa su tre piani e pari a mq 50

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

Risposta: non si rilevano difformità;.....

9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;

Risposta: essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione verrà regolarizzato una volta completati i lavori;

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

Risposta: L'intero fabbricato è oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del sisma 1997, per detta ristrutturazione è stato costituito consorzio denominato "Zoe". Da parte dell'AREA URBANISTICA ED EDILIZIA SERVIZIO SISMA ED AMBIENTE è stato rilasciato provvedimento n. 574/5551 del 28.02.03 riguardante la concessione contributiva dell'UMI 5 e l'autorizzazione all'inizio dei lavori.

Successivamente in data 07.04.04 con Provvedimento n. 574/5551/1 è stata rilasciata variante in corso d'opera.

Allo stato attuale degli immobili sia per il Lotto 1 (A1) che il Lotto 2 (A2) non è possibile riscontrare delle difformità urbanistiche rispetto ai titoli abilitativi ottenuti, in quanto i lavori sono fermi allo stato grezzo e quindi possibili di eventuali varianti o istanze di completamento.

12) Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

Risposta:

Gli edifici non risultano occupati;

15) Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti (elettrico, idrico, termico);

Risposta: Gli impianti sono in corso di realizzazione;

16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti:

Risposta: Vengono costituiti due lotti di vendita, Lotto 1 (A1), Lotto 2 (A2);

17) Determini il valore dell'immobile

Risposta:.....

Stima degli immobili Lotto 1 (A1), Lotto 2 (A2) ; Lotto 3 (A3)

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato**

dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA Lotto 1 (A1)

Immobile	Fog	P.Illa	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.1	200	145 942	2-3- 4	T-1-2°	Abitazione, vano scala	Mq 180,90	€ 700,00	€ 126.630,00
A.1	200	145	2	T	Cantina	Mq 15,19	€ 300,00	€ 4.557,00
A.1	200	145	4	T	Garage	Mq 32,30	€ 500,00	€ 16.150,00
A.1	200	942	4	T	Terrazzo	Mq 18,70	€ 200,00	€ 3.740,00
Somma totale								€ 151.077,00

(diconsi euro centocinquantunomilasettantasette/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA (A1).

TABELLA Lotto 2 (A2)

Immobile	Fog	P.Illa	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.2	200	142	2	T-1-2°	Abitazione	Mq 50,00	€ 700,00	€ 35.000,00

(diconsi euro trentacinquemila/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA (A2).

Conclusioni

- Lotto 1 (A1)

Per cui alla luce di quanto esposto, si potrà affermare che il più probabile valore per l'immobile arrotondato all'intero è pari a:

- immobile A1 € 151.000,00 (Diconsi Euro centocinquantunomila/00):)

- Lotto 2 (A2)

Per cui alla luce di quanto esposto, si potrà affermare che il più probabile valore per l'immobile è pari a:

- immobile A2 € 51.000,00 (Diconsi Euro cinquantunomila/00)

18) Pignoramento pro quota;

Risposta: L'immobile viene pignorato per intero;

19) Valore del diritto pignorato;

Risposta: Piena proprietà.;

20) Valutazione del solo terreno;

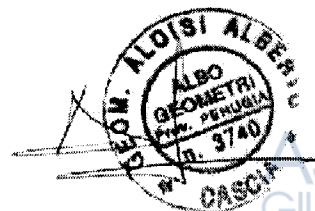
Risposta: Il caso non si pone.;

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto li 20.01.2020

C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)



Documenti Allegati

- 1) Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali ;
- 2) Documentazione fotografica immobili;
- 3) Planimetrie Catastali degli immobili;
- 4) Visura catastale attuale;
- 5) Visura RR.II. attuali;
- 6) Riepilogo Lotti;
- 7) Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti;

IL C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)

