

TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione immobiliare numero 20/2022 R.G.E.



Promossa da

BCC NPLS 2022 S.R.L. e per essa **Do Value S.p.A.**
in sostituzione di **ICCREA BANCA S.p.A.** e per essa **BCC Gestione crediti**



Creditore procedente

Agenzia delle Entrate Creditore Interventuto

Contro

[REDACTED] Debitore executato

Giudice dell'Esecuzione: dott. **Alberto Cappellini**

CTU: arch. **Patrizia Trivisonno**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Avvocato **Ignazio Abrignani** pec: ignazioabrignani@ordineavvocatiroma.org
Avvocato **Elio Ludini** pec: studiolegaleludini@legalmail.it
procuratore legale del creditore procedente

CRONOLOGIA

Nomina CTU: 03.03.2023
Giuramento CTU: 08.03.2023
Invio per deposito: 21.06.2023
Udienza: 28.09.2023



CTU

Arch. **Patrizia Trivisonno**
Pec: patrizia.trivisonno@archiworldpec.it



INDICE

Elenco	Argomenti	Pagina
	Documentazione acquisita	3- 4
	Documentazione allegata	5
	Cronologia operazioni peritali	6,7
	Premesse	8-9
	Quesiti	
1	Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	10
2	Integrazione della documentazione mancante	10 -11
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	11
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 co. 2° c.c.)	12
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	12
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente con indicazione dei costi	12
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	12
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	13
7.2	Individuazione catastale del bene	13
7.3	Caratteristiche del bene	13
7.4	Rimessa	13
7.5	Terreni	14-15
7.6	Calcolo delle superfici	16 - 17
7.7	Determinazione delle superfici commerciali	17
8	Libera accessibilità	17
9	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	17
10	Aggiornamenti catastali	18
11	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	18
12	Conformità alle autorizzazioni amministrative	19
12.1	Circa la sanabilità dell'abuso	19
12.2	Costi di sanatoria	19
13	Stato di possesso	20
13.1	Occupazione dei beni pignorati	20
13.2	Verifica esistenza contratti locativi	20
13.3	Provenienza dei beni pignorati	21
14	Informazioni Stato civile	21
15	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	22
16	Caratteristiche degli impianti	22
17	Divisibilità dei beni pignorati e individuazione dei lotti di vendita	22
18	Stima dei lotti	23
18.1	Determinazione del valore unitario Rimessa	24
18.2	Determinazione del valore di mercato	24
18.3	Determinazione del valore di mercato Terreni	24
19	Immobile pignorato solo pro-quota	25
20	Immobile pignorato per la sola nuda proprietà, per il solo diritto di usufrutto o per il diritto di abitazione	26
21	Immobili abusivi e non sanabili	26



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA



1. Nota di iscrizione al ruolo delle espropriazioni immobiliari a firma dell'avv. Abrignani.
2. Attestazione di conformità redatta ex art. 19 ter Provv. DGSIA 16.4.14 a firma dell'avv. Abrignani.
3. Contributo unificato ricevuta di versamento.
4. Titolo + Decreto ingiuntivo ai sensi degli artt. 642, II e III co e 482 c.p.c. a firma dell'avv. Abrignani.
5. Atto di Precetto a firma dell'avv. Abrignani.
6. Procura alle liti a firma dell'avv. Abrignani.
7. Pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Abrignani.
8. Rinuncia CTU del 07.02.2023 dott. Fongoli David.
9. Ricevuta telematica di pagamento diritti di cancelleria.
10. Atto di intervento ex art. 499 c.p.c.
11. Estratto di ruolo contribuente CF: [REDACTED]
12. Procura speciale rep. N. 175774 racc. 11432 notaio dott. Andrea De Nicola.
13. Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. dott. Fongoli David.
14. Modello di giuramento CTU.
15. Nota di deposito Tribunale di Spoleto Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 20/2022 a firma dell'avv. Abrignani.
16. Nota di trascrizione Reg. gen. 1671, Reg. part. 1305, Presentazione del 07.04.2022.
17. Certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma del notaio dott. Mario Sculo.
18. Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Patrizia Trivisonno, quesiti e dichiarazione di giuramento del 08.03.2023.
19. Istanza di vendita a firma dell'avv. Abrignani.
20. Dichiarazione di giuramento CTU in data 19.09.2022.
21. Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. dott. D. Fongoli, quesiti e dichiarazione di giuramento del 15.07.2022.
22. Istanza: Creditore BCCNPLS 2022 SRL E PER ESSA DOVALUE SPA sostituisce ICCREA BANCA SPA in data 23.03.2023.
23. Revoca di procura speciale e procura speciale Notaio dott. Simoncini.



24. Procura alle liti Notaio dott. Marino.
25. Attestazione di conformità 23.03.2023.
26. Avviso di cessione dei crediti.
27. Do Value Comparsa di costituzione di nuovo titolare del credito ex art. 111 c.p.c e di nuovo difensore.
28. Nomina Custode ed Amm.re dei beni Istituto Vendite Giudiziarie in data 26.05.2023.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbale di Giuramento CTU e comunicazione inizio operazioni peritali e processo verbale di inizio operazioni peritali
2. Comunicazione sopralluogo ai beni pignorati; pec del 19.04.2023 raccomandata A/R n. 1533040248-0 e Processo verbale
3. Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio
4. Attestazione dell' Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione
5. Aggiornamento ipotecario
6. Planimetrie catastali e visure
7. CDU Certificato di destinazione urbanistica
8. Verifica titoli abilitativi
9. Atto di provenienza
10. Sopralluogo del 15.06.2023 Verbale
11. Documentazione fotografica



CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

1. In data 08.03.2023 inviava il Verbale di giuramento e convocazione inizio operazioni peritali stabilito per il giorno 24.03.2023.
2. In data 24.03.2023 dava inizio alle operazioni peritali; Processo verbale.
3. In data 27.03.2023 inviava istanza di accesso agli atti al Comune di Cerreto di Spoleto (Pg) per verificare la documentazione urbanistica, edilizia, verifiche post. sisma 2016-2017.
4. In data 27.03.2023 inviava richiesta al Comune di Formello (Rm) di rilascio del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
5. In data 29.03.2023 inviava richiesta al Comune di Campagnano di Roma (Rm) di rilascio dello estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
6. In data 27.03.2023 inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia per la verifica esistenza contratti locativi per i beni oggetto di procedura.
7. In data 30.03.2023 inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate di Roma ufficio competente Settebagni di verifica esistenza contratti locativi per i beni oggetto di procedura.
8. In data 07.04.2023 inviava ulteriore richiesta per verifica titoli edilizi: Autorimessa in Via della Rocca Cerreto di Spoleto.
9. In data 19.04.2023 si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto per aggiornamento della documentazione catastale.
10. In data 19.04.2023 inviava comunicazione sopralluogo beni oggetto di procedura alle parti stabilito per il giorno 17.05.2023 alle ore 11:00.



11. In data 04.05.2023 si recava presso la Conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento della documentazione ipotecaria.

12. In data 03.05.2023 inviava richiesta al dirigente del SUAPE del Comune di Cerreto di Spoleto per il rilascio del Certificato di conformità urbanistica.

13. In data 17.05.2023 eseguiva il sopralluogo ai beni oggetto di procedura.

14. In data 22.05.2023 inviava istanza di accesso forzoso.

15. In data 15.06.2023 eseguiva sopralluogo ai beni oggetto di causa con il Custode incaricato dott. Mauro Moscati.

16. In data 21.06.2023 inviava la Relazione di consulenza tecnica estimativa con i relativi allegati alle parti.



PREMESSE

Con ordinanza del 03.03.2023 il Giudice delle Esecuzioni Dr. Alberto Cappellini, nominava quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare, rubricata al n. 20/2022 di R.G.E., la sottoscritta architetto Patrizia Trivisonno, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 788 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Spoleto, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa per i beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione, promossa da BCC NPLS 2022 S.R.L. e per essa Do Value S.p.A. in sostituzione di ICCREA BANCA S.p.A. e per essa BCC Gestione crediti (creditore procedente) con Agenzia delle Entrate-Riscossione (creditore intervenuto), contro [REDACTED] (debitore esecutato).

- In data 08.02.2023, prestando rituale giuramento, la sottoscritta si impegnava a rispondere ai quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel verbale di Giuramento (all. 1).
- Dopo aver verificato attentamente la documentazione agli atti ai sensi dell'art.567 c.p.c., il giorno 08.03.2023 inviava la comunicazione di rito alle parti, fissando la data del 24.03.2023 ore 10:00 (presso lo studio del tecnico) l'inizio delle operazioni peritali (all. 1).
A tale data NON partecipavano le parti; si redigeva quindi il verbale dichiarando di fatto l'inizio delle stesse (all. 1).

Si eseguivano di conseguenza tutti gli accertamenti e le verifiche del caso:

- Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipocatastale;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Formello (Rm) e del Comune di Campagnano di Roma (Rm) per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto per reperimento di tutta la documentazione edilizia, urbanistica, accertamenti post-sisma 2016 e successivi relativa all'immobile oggetto di esecuzione e CDU Certificato di destinazione urbanistica;
- Agenzia delle entrate competente per il territorio di Perugia e Roma per la verifica esistenza contratti locativi.



- In data 19.04.2023 inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il giorno 17.05.2023 alle ore 11:00 presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2). Al sopralluogo predetto NON partecipava il sig. [REDACTED], in qualità di debitore esecutato impedendo l'accesso ai luoghi.
- In data 22.05.2023 inviava Istanza di accesso forzoso all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione e in data 15.06.2023 eseguiva un ulteriore sopralluogo ai beni oggetto di procedura con il Custode immobiliare dott. Mauro Moscati.



~

Verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta esperta compilava la relazione di consulenza tecnica estimativa con i relativi allegati.



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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;



È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare, la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 27 aprile 2022 a firma del dr. Mario Sculo Notaio in Isola Capo Rizzuto (Kr).

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;

Nel corso degli accertamenti condotti si è proceduto ad integrare la documentazione mancante presso gli Uffici competenti:

- **Documentazione catastale:** il giorno 19.04.2023 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate (All. 4).
- **Documentazione ipotecaria:** il 04.05.2023 si procedeva all'aggiornamento ipotecario presso la CC.RR.II. di Perugia sezione di Spoleto (all. 5).
- **Documentazione urbanistica:** con istruttorie di accesso agli atti del 27.03.2023 e 07.04.2023 inviate all'ufficio tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto (Pg) si chiedeva di visionare i titoli abilitativi riguardanti l'immobile denominato Autorimessa oggetto di codesta esecuzione (all. 8).;
- **Documentazione relativa allo stato civile:** presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Campagnano di Roma si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in data 29.03.2023 (all. 3).



- **Verifica esistenza contratti locativi;** con Pec del 27.03.2023 si richiedevano all'Agenzia delle Entrate di Perugia e Roma informazioni circa l'esistenza di contratti locativi a carico dell'esecutato riguardanti i beni oggetto di codesta esecuzione (all. 4)
- **Titolo di Provenienza:** con mai del 02.05.2023 inviata al Notaio dott. Di Russo si chiedeva copia dell'atto di provenienza degli immobili (all.9).

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.);

Al ventennio le seguenti formalità:

1. **Decreto ingiuntivo** R.G. 41270/2019 e n. 13881/2019 pubblicato il 09.07.2019 dal Tribunale di Roma ad istanza della ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A. e per essa BCC Gestione Crediti -Società per la gestione dei Crediti-S.p.A. ha ingiunto alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] di pagare alla parte ricorrente la somma di **109.097,09 €** oltre interessi, nonché spese della procedura di ingiunzione liquidate in € 2.135,00 per compensi € 406,50 per esborsi generali. Il decreto veniva notificato ai debitori in data 26.07.2019 e munito di formula esecutiva in data 20.11.2019.
2. **Atto di pignoramento** trascritto a Spoleto in data 7 aprile 2022 ai numeri 1671 R.G. e 1305 R.P. notificato dal Tribunale di Spoleto in data 10 febbraio 2022 rep. 110 per la somma complessiva di **113.214,28 euro**
A favore di: BCC Gestione Crediti S.p.A. con sede in Roma
Contro di: [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulla quota 100/100 di proprietà relativi agli immobili oggetto di procedimento.



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.);

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

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;

Costi vivi per cancellazione pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 7 aprile 2022 ai numeri 1671 R.G. e 1305 R.P. di formalità:

di cui € 200 Imposta, € 59 Bolli, € 35 Tassa = **294**

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; 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 pignorato, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.1 Dati ubicativi degli immobili

Rimessa

Provincia	Comune	Località	Via	Civico	Piano
Perugia	Cerreto di Spoleto	Ponte	Della Rocca	snc	T

Terreni

Provincia	Comune	Località	Via	Civico	Piano
Perugia	Cerreto di Spoleto	Ponte	Via Della Rocca		



7.2 Individuazione catastale degli immobili Catasto dei terreni e dei fabbricati Comune di Cerreto di Spoleto (Pg)

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Catasto fabbricati
1	42	419		C/6	3	32 mq	36 mq	51,23 €	
				Corte		320 mq	Ente urbano		
Terreno	Foglio	Particella	Partita	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale e €	Reddito agrario €	Catasto terreni
2	42	186	217	Semin arbor	3	1430	1,48	0,89	
3	42	173	218	Pasc Cespug	1	1.650	0,85	0,43	
4	42	177	218	Bosco ceduo	3	680	0,35	0,11	
5	42	178	218	Semin Arbor	3	3.510	3,63	2,18	

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano correttamente intestati (All. 6).

7.3 Caratteristiche generali dei beni

Si precisa che non è stato possibile accedere ai luoghi e visionare né l'immobile né i terreni poiché risultano coperti dalla vegetazione, privi di qualsiasi manutenzione e di una strada di accesso, pertanto sono impraticabili.

E' stata tuttavia realizzata una ricognizione e una documentazione fotografica che si allega (all. 11). Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, sono ubicati nel comune di Cerreto di Spoleto (Pg), in località Ponte, in via Della Rocca. Si tratta di una frazione dello stesso Comune con pochi abitanti e distante alcuni chilometri dal centro di Cerreto di Spoleto. La località è posta a circa 400 m. s.l.m. si configura come un lungo edificato a ridosso della strada principale, Via della Rocca, che delimita il borgo antico dai terreni posti sui versanti laterali, esposti sia a nord che a sud, in forte pendenza.

7.4 Rimessa

Il locale ad uso magazzino - rimessa, erroneamente definito nella documentazione acquisita autorimessa, di 32 mq di superficie, posto al piano terra con annessa corte esclusiva pertinenziale di 320 mq è in via Della Rocca snc, precisamente nella parte interna della schiera edificata.

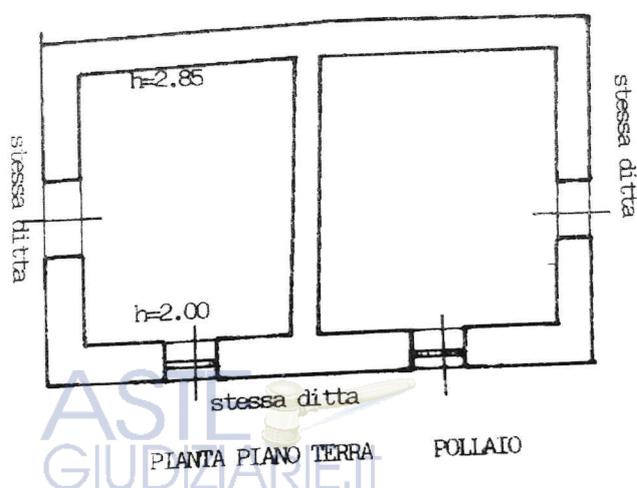


Tale rimessa confina con proprietà █████, proprietà █████ proprietà █████ e proprietà █████ Si tratta di una serie di edifici che costeggiano a sud la strada Via della Rocca e a nord il lotto dei terreni di proprietà Ferrara.

Come già specificato risulta impossibile accedere all'immobile - rimessa, poiché non esiste una strada né tanto meno un passaggio esclusivo. Dalle verifiche effettuate, inoltre, non risultano servitù di passaggio trascritte¹.

La folta vegetazione, che copre l'edificio, lascia intravedere un tetto spiovente ad unica falda coperto da tegole.

Il manufatto è esposto a nord ed è di indubbia datazione (all. 8).



Immobili	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Catasto fabbricati
1	42	419		C/6	3	32 mq	36 mq	51,23 €	
				Corte		320 mq	Ente urbano		

7.5 Terreni

I terreni costituiscono un appezzamento a confine con la strada Via Della Rocca e con altre ditte nei tre lati; p.lla 70 █████, p.lla 68 █████, p.lla 76 █████ e █████

Tali terreni si devono considerare in posizione centrale rispetto alla località Ponte poiché confinanti con la strada principale del borgo; via Della Rocca.

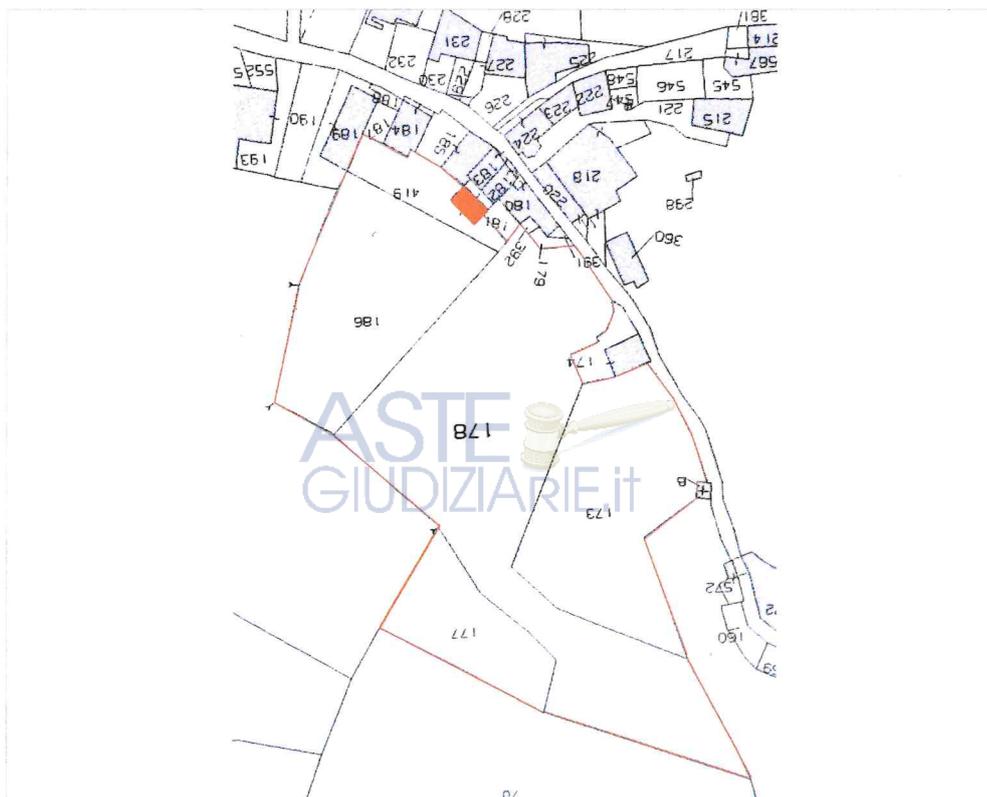
¹ Atto di compravendita Rep. N. 17.892, Raccolta n. 4.819 del 28.01.2008 a firma del Notaio Dott. Di Russo.



Sono esposti a nord e adagiati su un versante con una notevole pendenza. Risultano incolti, privi di manutenzione ed inaccessibili.



Terreno	Foglio	Particella	Partita	Qualità	Classe	Superfici e mq	Esposizione	Confini
2	42	186	217	Seminat arbor	3	1430	nord	Nord proprietà ██████████ p.lla 76
3	42	173	218	Pasc Cespug	1	1.650	nord	Nord stessa ditta
4	42	177	218	Bosco ceduo	3	680	nord	Nord proprietà ██████████ p.lla 70
5	42	178	218	Semin Arbor	3	3.510	nord	Nord stessa ditta e proprietà ██████████ p.lla 68



Raffigurazione territoriale
limite del compendio oggetto di esecuzione





7.6 Calcolo delle superfici

Rimessa	Tipologia	Altezza m	Superficie lorda mq
1	Magazzino	2.00 2.85	32
2	Corte di pertinenza		320
	Totale mq		352

7.7 Determinazione della superficie commerciale

La Superficie Commerciale (S.C.) è stata determinata valutando le superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Il calcolo è stato adeguato alle direttive europee del settore che individuano la S.C. nella Superficie Esterna Lorda (SEL):

50 % delle superfici destinata a magazzino;

10 % della superficie destinata area esterna di pertinenza.



Si riporta di seguito il calcolo della (SCV) Superficie Convenzionale di Vendita o Superficie Commerciale:

Rimessa	Tipologia	Superficie lorda mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Magazzino	32	50 %	16
2	Corte di pertinenza	320	10 %	32
	Totale mq	352	Ponderata	48

Terreni	Tipologia	Superficie Ha	Superficie mq
2	Seminativo arboreo	0,1430	1.430
3	Pascolo cesp.	0,1650	1.650
3	Bosco ceduo	0,0680	680
4	Seminativo arboreo	0,3510	3.510
		0,7270	7.270

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

Dalle verifiche effettuate l'intero compendio, oggetto di codesta procedura, risulta intercluso rispetto ad una libera accessibilità, poiché non vi sono servitù di passaggio trascritte, non vi sono strade pubbliche di accesso, non vi sono accessi privati e, la forte pendenza dei terreni, rende impossibile l'accesso dalla pubblica Via Della Rocca (all. 10).

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:

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione;
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Da visura catastale aggiornata e dal sopralluogo effettuato si rileva che i beni vengono indicati all'indirizzo Via Della Rocca, Località Ponte, Comune di Cerreto di Spoleto (Pg).

10 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

I beni risultano correttamente accatastati tuttavia si renderà necessario un aggiornamento a seguito della procedura di sanatoria.

11 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Si riportano di seguito gli estremi del CDU rilasciato in data 17.05.2023 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto (Pg) (all.7).

Foglio	Particella	Superficie	Zona P.di F.
	173	00.16.50	A2 "Conservazione e risanamento"
42	177	00.06.80	E "Agricola"
	178	00.30.10	A2 "Conservazione e risanamento"
	186	00.14.30	A2 "Conservazione e risanamento"

12 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;



Con istruttorie di accesso agli atti del 27.03.2023 e 07.04.2023 inviate all'ufficio tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto (Pg) si chiedeva al Comune di Cerreto di Spoleto la verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di procedura. L'ufficio tecnico del suddetto Comune con Pec del 05.04.2023 inviava le seguenti verifiche:

1. Titoli edilizi NON PRESENTI Dichiarazione di agibilità NON PRESENTE Scheda fast e/o Aedes NON PRESENTE Domande di condono NON PRESENTI Concessioni in sanatoria NON PRESENTI Vincoli ambientali NON PRESENTI Vincoli edificatori NON PRESENTI Atti di asservimento urbanistico NON PRESENTI Diritti demaniali NON PRESENTI Usi civici NON PRESENTI Numerazione civica NON PRESENTE Oneri concessori non pagati NON PRESENTI (all.8).
2. Con Pec del 07.04.2023 si chiedeva ulteriore verifica per quanto riguarda il solo immobile denominato in questo procedimento AUTORIMESSA. In data 07.04.2023 il Comune di Cerreto di Spoleto rispondeva che per quanto riguarda questa unità immobiliare non sono stati rinvenuti titoli abilitativi e che non è stato possibile dimostrare che la costruzione sia stata costruita prima del 01.09.1967, data di entrata in vigore della Legge n. 765 con la quale si introduce l'obbligo del rilascio del titolo edilizio (All.8):

Si afferma pertanto che l'immobile, oggetto di causa è di indubbia datazione e risulta costruito in assenza di titoli abilitativi.

12.1 Circa la sanabilità dell'abuso

In virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Nello specifico:



Si tratta di un **Abuso Sanabile**.

Si dovrà pertanto procedere ad inoltrare una **Concessione Edilizia in Sanatoria** verificando dapprima la doppia conformità rispetto alla normativa di riferimento all'art. 36 (Accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001; sussiste quando risultino rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

L'immobile ricade in zona A di P.d.F. vigente nel Comune di Cerreto di Spoleto, non è ulteriormente vincolato ai sensi dell'art. 136 comma 1 o 142 comma 1 del D. lgv. 42/2004 dunque non necessita di alcuna sanatoria paesaggistica ai sensi dell'ex art.167 del Codice dei BBCC.

- Concessione edilizia in sanatoria
- Aggiornamento Catastale
- Attestazione di Agibilità

12.2 Costi della sanatoria

Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia. Nell'importo non sono compresi eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la certificazione.

Spese amministrative 2.100 €

Spese tecniche 1.500 €

IMPORTO totale 3.600 euro

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;

13.1. Occupazione dei beni pignorati

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo i beni non sono occupati da terzi; l'immobile è inaccessibile e i terreni sono inaccessibili e incolti.

13.2 Verifica esistenza contratti locativi

La scrivente aveva inoltre preliminarmente provveduto ad esperire un'istanza all'Agenzia delle Entrate di competenza, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione pendenti sui beni. Il Direttore dell'Ufficio Provinciale con nota del 08.05.2023 numero 183217 recapitata a mezzo pec comunicava l'assenza di contratti locativi registrati per i beni oggetto di procedimento (all.4).

13.3 Provenienza dei beni pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia mutato, si riferisce che gli immobili sopra individuati sono del sig. Ferrara Francesco per i diritti di 100 % di piena proprietà.

In forza dei seguenti atti traslativi:

Trascrizione atto di compravendita del 28.01.2008 redatto dal Notaio Dott. Di Russo; il sig. [REDACTED] compra dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] i beni oggetto di procedura (all. 9).

14 Alleghi, 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;

In data 03.04.2023 il Comune di Campagnano di Roma inviava copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che: il sig. ██████████, nato a ██████████ ██████████ ha contratto matrimonio con ██████████ nata a ██████████ il ██████████ il giorno ██████████ nel comune di Campagnano di Roma; nessuna annotazione (all. 3).

Si precisa inoltre che il notaio Sculo nella certificazione storico-ipotecaria ventennale riferisce del regime di comunione dei beni.

- 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);

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

- 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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.

- 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;

Date le caratteristiche dei beni esecutati, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** che comprenderà tutte le unità immobiliari pignorate ovvero rimessa e terreni:



Rimessa	Tipologia	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale di Vendita mq
1	Magazzino	32	50 %	16
2	Corte di pertinenza	320	10 %	32
	Totale mq	352	Ponderata	48

Terreni	Tipologia	Superficie Ha	Superficie mq
2	Seminativo arboreo	0,1430	1.430
3	Pascolo cesp.	0,1650	1.650
3	Bosco ceduo	0,0680	680
4	Seminativo arboreo	0,3510	3.510
		0,7270	7.270

18 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i terreni non l'immobile si è proceduto alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di esecuzione.

Si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione il metodo sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare del Comune di Cerreto di Spoleto, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari ², Borsino Immobiliare

² Osservatorio Immobiliare provincia di Perugia

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nel comune di Cerreto di Spoleto poiché il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016



dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione (Cerreto di Spoleto), sia da fonti officiose (Agenzie Immobiliari della Valnerina) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dalla 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 Convenzionale di vendita (pagg. 15,16).

Per quanto riguarda i terreni sono stati valutati considerando i Valori Agricoli Medi della Provincia di Perugia, Regione agraria n. 3 comune di Cerreto di Spoleto.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) che potranno essere imputate a correzione della stima, a carico della procedura ovvero del futuro assegnatario, poiché da intendersi come obblighi di fare.

18.1 Determinazione del valore unitario Rimessa

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

Da tali analisi emerge che il prezzo di vendita al mq adattabile come valore unitario è:

€/mq 400



18.2 Determinazione del valore di mercato Rimessa

Unità immobiliari	Superficie lorda rilevabile mq	Coefficiente di correzione	Superficie Convenzionale Vendita mq	Valore di unitario € 400
1 Rimessa	32	50 %	16	
2 Corte	320	10 %	32	
Totale mq	352	Ponderata	48	19.200,00

18.3 Determinazione del valore di mercato Terreni

PROSPETTO DI VALUTAZIONE TERRENI ubicati in agro di Cerreto di Spoleto																		
Corpo	Descrizione	Dati derivanti da informazioni catastali				Corpo	Valutazioni											
		Fg.	P.la	Sup. ha	Qualità		Uso suolo	Sup. ha	VAM unitario (€)	Valore €/ha	C1	C2	C3	C4	Cbosco	C. tot	Valore complessivo (€)	NOTE
Unico	Al di sotto della strada Via della Rocca località Ponte	42	173	0,1650	Pascolo cespuglio	Unico	Pascolo cespuglio	0,1650	1.000	165,00	0,7	1	0,85	1		0,8875	146,44	
			177	0,0680	Bosco ceduo		Bosco ceduo	0,0680	1.500	102,00	0,7	1	0,85	1	0,85	0,7100	72,42	
			178	0,3510	arboreo		Seminativo arboreo	0,3510	6.000	2.106,00	0,7	1	0,85	1		0,8875	1.869,08	
			186	0,1430	arboreo		Seminativo arboreo	0,1430		858,00	0,7	1	0,85	1		0,8875	761,48	
Totale corpo unico			0,7270				0,7270									2.849,41		

VALORI DI RIFERIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE Regione Agraria n. 3 Comune di Cerreto di Spoleto

C1: coefficiente di pendenza - (0-5 % = 1,1) - (5-12% = 1) - (13-20% = 0,9) - (21-35% = 0,7)

C2: coefficiente di dimensione, forma e ubicazione - (valore del coefficiente compreso tra 0,8 e 1,2)

C3: coefficiente di esposizione prevalente - (Nord = 0,85) - (Est/ovest = 1) - (Sud = 1,15)

C4: coefficiente legato a condizioni particolari (vicinanza al centro abitato, suscettività ad altri usi, assenza o vicinà di scambi di mercato, ecc.) 0-1

Cbosco: coefficiente legato alla quantità di massa legnosa presente - (variabile da 0,5 se utilizzato di recente - 0,75 se a metà turno - fino a 1 se prossimo al taglio di utilizzazione)

Coefficiente totale: si ottiene dalla media dei coefficienti

Rimessa + Terreni

$$19.200 + 2.849,41 = 22.049,41$$

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% pari a (€ 3.307,41), riferita all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari si base catastale reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

€ 18.742,00

(diconsi euro diciottomilasettecentoquarantadue/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Costi per spese tecniche e amministrative concessione in sanatoria 3.600 €

Costi vivi per cancellazione pignoramento immobiliare 294 €

Totale 3.894 €

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;

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.



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.

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio

21 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Tale circostanza non riguarda la presente consulenza tecnica di ufficio.



Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Verbale di Giuramento CTU e comunicazione inizio operazioni peritali e processo verbale di inizio operazioni peritali
2. Comunicazione sopralluogo ai beni pignorati; pec del 19.04.2023 raccomandata A/R n. 1533040248-0 e Processo verbale
3. Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio
4. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione
5. Aggiornamento ipotecario
6. Planimetrie catastali e visure
7. CDU Certificato di destinazione urbanistica
8. Verifica titoli abilitativi
9. Atto di provenienza
10. Sopralluogo del 15.06.2023 Verbale
11. Documentazione fotografica

~

Con la sottoscrizione della presente Relazione Tecnica e di stima, la nominata Esperta 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 scritta, costituita di 27 pagine oltre 11 allegati.

Spoleto li 21.06.2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Architetto *Patrizia Trivisonno*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

