



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti
Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr. Alberto Cappellini**

Esecuzione immobiliare n. 63/2023 R.G. Es.

promossa da

SPECIAL GARDANT S.P.A. per conto di**SIENA NPL 2018 S.r.l.**

Difesa dall'Avv. Tiziana Tarara

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 24.07.2023 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Alberto Cappellini, nominava esperto stimatore, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584.

Il giorno 26.07.2023 l'esperto nominato, depositava a mezzo PCT la propria accettazione dell'incarico.

In data 6.09.2023 veniva notificato allo scrivente ordinanza di sospensione della procedura e quindi delle operazioni peritali.

In data 29.08.2024 il Signor G.E. emanava provvedimento di ripresa delle operazioni peritali fissando il termine per il deposito dell'elaborato peritale del tecnico al 30.11.2024;

in data 10.09.2024 si effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto di stima alla presenza del figlio degli esecutati Sig. [REDACTED].

Nella sopra citata ordinanza di nomina veniva specificato l'incarico assegnato che di seguito si riporta

"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 relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione, al pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile

pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie

associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) alleggi avendone fatta 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;

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);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (paesaggio pedonale e/o carraio 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 risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

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;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso,

automatismo elettrico e di accesso pedonale. La corte risulta quasi

completamente pavimentata con blocchetti in c.a. autobloccanti.

Il fabbricato abitativo si articola in piano terra, piano primo e soffitta e si presenta con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, tetto a padiglione con travetti del tipo "varese", sovrastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura. Gronde e discendenti sono in lamiera.

Foglio di mappa 1 part. 396 sub. 5 - piano terra

Al piano terra si accede dal lato sud tramite portone dotato di blindatura, direttamente dalla corte esclusiva e lo stesso si articola in ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera da letto, ripostiglio-lavanderia, bagno dotato di vasca e una seconda camera da letto dotata di bagno con doccia.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle di gres porcellanato effetto parquet sull'intero piano terra, ad eccezione dei bagni;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni, rivestite in piastrelle in ceramica;
- soggiorno con camino in muratura;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a metano ubicata su apposito armadio posto sul versante nord del fabbricato;
- finestra in alluminio con vetro camera e persiane esterne in

metallo pitturato, dotate di serratura;

- porte in legno tamburato.

L'appartamento è stato ristrutturato nell'anno 2009 con certificazione degli impianti (L. 13/89 e D.M. 236/91 e ss. mm. E ii.).

Foglio di mappa 1 part. 396 sub. 6 – piano primo e soffitta

L'accesso al vano scala di collegamento ai piani primo e soffitta è situato sul versante nord del fabbricato e lo stesso si raggiunge dopo aver percorso una rampa di scale in muratura, protetta da una tettoia in legno, che giunge ad un pianerottolo ove è situata la porta di ingresso. Il vano scala presenta gradini ed alzate rivestiti in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, corrimano e parapetto in legno massello.

L'appartamento al piano primo si compone di ingresso, cucina abitabile con accesso ad un balcone, soggiorno con accesso ad un balcone, tre camere da letto, di cui due con accesso ad altrettanti balconi e due bagni. Le caratteristiche di finitura del piano primo sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in marmo per l'intera zona giorno, in piastrelle in monocottura per i bagni ed in listelli di parquet per le camere da letto;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in alluminio anodizzato con avvolgibili esterni in

PVC;

- i bagni sono dotati degli usuali accessori ed uno dei due è inoltre dotato di vasca;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori ed alimentato da caldaia a metano ubicata al piano soffitta.

L'unità al piano primo non è stata oggetto di ristrutturazione interna nell'anno 2009 come avvenuto per i locali al piano terra.

La soffitta presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura, pareti e soffitto al grezzo ed impianto elettrico non a norma, prevalentemente fuori traccia.

**CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA
INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO**

CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO

L'individuazione catastale del bene ed il suo indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Tiziana Tarara.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI DERUTA

CATASTO FABBRICATI

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

1	396	4	B.C.N.C.				
---	-----	---	----------	--	--	--	--

INTESTATO

[REDACTED] – proprietà

per ½;

[REDACTED] – proprietà

per ½.

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
-----	-------	-----	------	--------	-------	----------	---------

1	396	5	A/2	3	vani 7	135 mq.	€ 668,81
---	-----	---	-----	---	--------	---------	----------

1	396	6	A/2	3	vani 7	209 mq.	€ 668,81
---	-----	---	-----	---	--------	---------	----------

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visure catastali (allegato n. 1), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 2), elaborato planimetrico scala 1:500 (allegato n. 3) e planimetrie catastali (allegato n. 4).

VARIAZIONI CATASTALI

Non si è proceduto a variazioni o aggiornamenti della documentazione catastale in quanto non se ne è ravvisata la necessità dato che il bene è sostanzialmente conforme alle planimetrie depositate.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO**URBANISTICO**

L'attuale destinazione urbanistica dell'area ove insiste il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è CA prevalentemente residenziale, come da estratto PRG che si produce (allegato n. 5).

CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici comunali è

Il bene individuato alla particella 396 sub. 5 (piano terra) risulta

assegnato [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di decreto di omologazione della separazione consensuale tra coniugi (vedi allegato n. 7). Si precisa che [REDACTED]

[REDACTED], non è proprietario dell'immobile medesimo.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impiantistica dell'appartamento al piano primo e secondo sebbene funzionante, da un'analisi visiva risulta essere stata realizzata alla data di edificazione del fabbricato e non più modificata. Per tale motivo con molta probabilità, sarà necessario un adeguamento per renderla conforme alle vigenti normative.

Per l'appartamento del piano terra, ristrutturato nell'anno 2009, nella relazione tecnica a firma del geom. Giancarlo Girolmetti, risultano essere stati rilasciati i certificati di conformità degli impianti.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili pignorati nella presente procedura consistono in due appartamenti di civile abitazione facenti parte di un fabbricato da cielo a terra, con relativa corte pertinenziale esclusiva.

Gli appartamenti sono completamente autonomi sia da un punto di vista dell'accesso sia per quanto riguarda l'impiantistica.

Al fine di massimizzare la commerciabilità ed incentivare la vendita all'asta, lo scrivente intende proporre la vendita in due

distinti lotti e precisamente:

Lotto A – particella 396 sub. 5 – piano terra

Lotto B – particella 396 sub. 6 – piani primo e soffitta.

Entrambi i lotti vantano diritti pro-indiviso sulla corte comune, particella 396 sub. 4.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Borsino immobiliare) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari. Tra le trascrizioni consultate non sono stati rinvenuti atti comparabili per beni immobili, siti in zone limitrofe, e con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di valutazione. Questo anche in conseguenza del fatto che la maggioranza delle formalità non rappresentavano compravendite, ma successioni e altre tipologie di trascrizioni. In mancanza quindi di atti di compravendita da utilizzare quali comparabili, lo scrivente si è avvalso della consultazione del listino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, quale base di partenza per

la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze degli immobili sono riferite alla “superficie commerciale”, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- la consistenza della soffitta è stata suddivisa tra la porzione con altezza fino a m. 1,50 e quella con altezza inferiore;
- nel valore unitario espresso per ciascun appartamento sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;
- il valore espresso per ciascun appartamento tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;

- nel valore unitario degli appartamenti è compreso il valore dei proporzionali diritti, dagli stessi vantati, sulla corte comune (sub. 4);
- al valore del Lotto A è stato detratto il costo e gli oneri per la sanatoria degli abusi riscontrati;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si esprime di seguito la valutazione degli immobili oggetto di stima:

Lotto A

Appartamento al piano terra

mq. 127,00 x €/mq. 900,00 = € 114.300,00

A detrarre costi sanatoria abusi € - 3.000,00

Totale Lotto A € 111.300,00**Lotto B**

Appartamento piano primo

mq. 146,00 x €/mq. 700,00 = € 102.200,00

Soffitta

mq. 89,00 x €/mq. 250,00 = € 22.250,00

Totale Lotto B € 124.450,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 11)

PIGNORAMENTO PRO QUOTA DI NUDA**PROPRIETA'**

Nulla da riferire.

IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

All'interno della proprietà non sono stati rinvenuti immobili abusivi non sanabili.

ELENCO ALLEGATI

1. visure catastali,
2. estratto di mappa in scala 1:2000,
3. elaborato planimetrico scala 1:500,
4. planimetria catastale dei due subalterni,
5. estratto PRG;
6. Concessione Edilizia n. 132, del 24.03.1979;
7. Concessione Edilizia n. 199, del 12.12.1984;
8. Permesso di Costruire n. 85 del 21.09.2009;
9. Atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Cavalaglio del 18.01.1978, rep. 22592/1425;
10. Decreto di omologazione della separazione consensuale tra coniugi;
11. Tabella determinazione consistenza e stima;
12. PEC invio relazione al legale degli esecutati.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 11 novembre 2024

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

