

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 68-2024

promossa da

OMISSIS

(Creditore Procedente)

contro

OMISSIS

(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

Procuratori Legali delle parti:

OMISSIS *(Procuratori legali del Creditore procedente)*

OMISSIS *(Procuratori legali del Debitore esecutato)*

DATE:

Nomina : 29/07/2024 - Giuramento: 05/08/2024

Termine per il deposito della relazione di stima: 15/05/2025

Stesura definitiva della relazione di stima: 29 aprile 2025 con conseguente invio mediante P.S.T.

Udienza di comparizione delle parti: 19/06/2025



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	7
9	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	7
10	Aggiornamenti catastali	7
11	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
12	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	8
12.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	8
12.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	8
12.3	Sanabilità degli abusi rilevati	9
13	Stato di possesso	10
14	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	11
15	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	11
16	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	11
17	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	12
18	Stima dei lotti	12
18.1	Determinazione del valore unitario	12
18.2	Determinazione del valore di mercato	12
19	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	13
20	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	13
21	Caso di immobili abusivi e non sanabili	13
22	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	13
-	Fascicolo riepilogativo	15-17

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 29/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 68/2024 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 dal **OMISSIS**, e per essa la mandataria **OMISSIS**, contro il sig. **OMISSIS**.

Prestando il rituale giuramento in via telematica in data 05/08/2024, 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 19/09/2024 alle ore 9,30 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 sarà quindi l'abitazione sita in Spoleto, località Molinaccio snc, interno 2, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8.**

Lo scrivente procedeva alle necessarie verifiche tecniche e all'acquisizione di tutta la documentazione richiesta e in data 10/10/2024 veniva comunicata alle parti la data del sopralluogo preso i beni pignorati, fissato per il 27/11/24 (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, ma a causa del ritardo nel fornire la documentazione da parte dell'amministratore del Condominio, si rendeva necessario chiedere una proroga sui termini di deposito della perizia. Il Giudice ha concesso una proroga dei termini fino al 15/05/2025, rinviando altresì l'udienza al 19/06/2025.

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 31 maggio 2024 a firma della dott. OMISSIS.

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, nonché per l'espletamento del necessario aggiornamento catastale (**All. 5**).
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto per l'aggiornamento ipotecario (**All. 7**).
- Uffici tecnici del Comune di Spoleto: 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. Regolamento di condominio trascritto a Spoleto il 22/07/2005 al n. 2349 di R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto notaio Carlo FILIPPETTI di Terni del 15/07/2005 rep. 42344.

Capitale € 72.000,00 Totale € 144.000,00

A favore e contro: OMISSIS, vincolante anche per i successori ed aventi causa.

Immobili: oltre maggiore consistenza, Abitazione sita in Spoleto, loc. Molinaccio snc, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, cat. A/3 di consistenza 5 vani.

2. Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 10/06/2008 al n. 716 di R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto notaio Gian Luca PASQUALINI di Terni del 04/06/2008 rep. 54102/10714.

Capitale € 72.000,00 Totale € 144.000,00

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

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

Immobili: Abitazione sita in Spoleto, loc. Molinaccio snc, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, cat. A/3 di consistenza 5 vani.

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 24/05/2024 al n. 2160 di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 07/05/2024 rep. 859.

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

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

Immobili: Abitazione sita in Spoleto, loc. Molinaccio snc, piano primo, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, cat. A/3 di consistenza 5 vani.

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

Il piccolo complesso immobiliare di cui l'immobile pignorato fa parte è gestito dal condominio "Il Borgo" di Molinaccio, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro-tempore **OMISSIS** (come indicato anche nell'istanza di visibilità in atti PST del 05/02/2025), a cui lo scrivente si è rivolto per reperire le informazioni richieste dal G.E. (cfr. **All. 11**). In base a quanto comunicato dall'amministratore condominiale, e come riportato in calce al regolamento di condominio, all'abitazione pignorata affrisce la quota millesimale di 197,54 millesimi (rif. Tabelle millesimali appartamento int.2). L'amministratore ha comunicato allo scrivente che le spese condominiali insolute relative all'immobile pignorato ammontano a € 1.820,00 per quote ordinarie ultimo biennio (2023/2024), e € 988,00 per quote "fondo Manutenzione fabbricato" per un totale di € **2.808,00**. Inoltre l'amministratore ha comunicato che è stata deliberata una spesa per la realizzazione di una staccionata a protezione del parcheggio e per risolvere delle criticità legate alle fogne e alle infiltrazioni di acqua negli appartamenti, senza tuttavia fornire il verbale di assemblea, né tanto meno ulteriori spiegazioni in merito a quanto da lui asserito.

Per tale ultimo fatto si richiedevano spiegazioni mediante formali solleciti ai quali tuttavia non seguiva alcuna risposta dall'Amministratore (rif. **All.11**).

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione condominiale ha richiesto, a mezzo dei suoi legali, la visibilità del fascicolo della presente procedura immobiliare, adducendo come motivazione l'interesse derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Spoleto il 26/04/2018 n. 300/2018. Tale Decreto riporta una somma complessiva di € **4.439,66**. Si precisa che tale Decreto non è stato iscritto.

A fronte di quanto sopra esposto, si rimette al G.E. ogni valutazione in merito alle spese condominiali insolute ed alle spese deliberate, per le quali lo scrivente non ha potuto verificare il verbale di assemblea.

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 10/06/2008 al n. 716 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 24/05/2024 al n. 2160 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	Spoletto	Loc. Molinaccio	25/a	1	-	2

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

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
303	542	8	A/3	2	5 vani	Totale: mq 113 Escluse le aree scoperte mq 91	€ 232,41	
303	542	1	Bene comune non censibile (corte e scale esterne)					

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

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

POSIZIONE: la località Molinaccio dista circa 20 km dal capoluogo Spoletto, in direzione sud.

La zona è collinare, molto verde in quanto circondata dal bosco, panoramica e gradevole.

In particolare l'abitazione fa parte di un piccolo complesso residenziale strutturato a terrazze affacciate sulla valle e composto da 10 abitazioni con piccole corti e giardini. Nei pressi del complesso si trovano alcune altre abitazioni e, poco più a valle il piccolo centro abitato di Molinaccio, prettamente residenziale, collegato a Spoletto tramite la Strada Statale 3 Via Flaminia, che collega a Terni.

DESCRIZIONE: Il piccolo complesso è accessibile mediante una corte comune adibita a parcheggio e spazio di manovra, sulla quale si affaccia la scala comune, scoperta, che distribuisce alle varie abitazioni. Il piccolo complesso è altresì circondato da un giardino comune strutturato a terrazzamenti su cui si trova anche il bombolone gpl condominiale.

In particolare l'abitazione pignorata è accessibile mediante una corte esclusiva che la circonda su tre lati, in parte pavimentata e in parte sistemata a giardino, strutturato a terrazzamenti in ragione del pendio. Sul giardino sono presenti diverse alberature ad alto fusto e arbusti ornamentali, e vi insiste una casetta prefabbricata in legno.

L'edificio presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento.

L'abitazione è disposta su più piani sfalsati, collegati da brevi rampe di scale; internamente è così composta: ingresso (sup calpestabile mq 5,3 con altezza interna ml 2,50), soggiorno/cucina (mq 35,5 con altezza interna ml 2,45/3,65), camera singola (mq 11,5 con altezza interna 2,40), piccola cabina armadio interna alla camera (mq 0,70), camera matrimoniale (mq 16,2 con altezza interna ml 2,50/3,55), due bagni (mq 1,9 e mq 4,6 entrambi con altezza interna ml 2,50), studio (mq 12,3 con altezza interna ml 1,20/2,10) e due terrazzi (mq 30,3 e mq 38,5).

Si precisa che lo studio è stato ricavato realizzando un solaio intero alla camera e una piccola scala in legno,

accessibile dalla scala che collega l'ingresso alla seconda camera, e aprendo una finestra sulla parte bassa del locale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate internamente e esternamente, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti in piastrelle di ceramica. I tramezzi interni sono in muratura di laterizio intonacato, i pavimenti sono in gres porcellanato, tranne nei bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e nello studio che presenta pavimento e scala in tavole di legno. Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno a finitura naturale con vetri termici, in parte protetti esternamente da persiane in legno a finitura naturale. Il portoncino di accesso è in legno. Il bagno grande è completo di tutti i sanitari e dotato di box doccia, mentre nel bagno piccolo si trova lavabo, water e lavatrice.

Si segnala che sul terrazzo accessibile dalla camera matrimoniale è presente una piccola tettoia in metallo.

Superficie utile mq 75,7 con esclusione del locale studio che dovrà essere smantellato in quanto abusivo e non sanabile (si veda par. 12).

Altezza utile dei locali ml 2,40/3,55.

Superficie Lorda mq 91, oltre a mq 69 di terrazzo e mq 150 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;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

30% della superficie dei terrazzi comunicanti fino ad un massimo di 25 mq, e **10%** per la parte eccedente

10% della superficie della corte esclusiva fino al concorrimiento della superficie dell'abitazione, e al **2%** per la parte eccedente.

LOTTO UNICO : mq 91x100% + 25x30% + (69-25)x10% + 91x10% + (150-91)x 2% = mq 113,18 = S.C.V. mq 113

8)- Libera accessibilità dei beni

L'abitazione è liberamente accessibile dalla pubblica via tramite la corte comune (part. 542 sub. 1).

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi. Si precisa che il numero civico è 25.

10)- Aggiornamenti catastali

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

- eliminazione della finestra sul prospetto verso la corte, non realizzata;
- eliminazione del vano di passaggio tra soggiorno e disimpegno, che è stato chiuso;
- inserimento della piccola finestra alta nel bagno piccolo;
- univoca rappresentazione delle aperture con distinzione tra portefinestre e finestre;
- inserimento della piccola cabina armadio nella camera singola;
- eliminazione della piccola finestra sul lato nord nel locale soggiorno;
- inserimento delle altezze utili interne nei locali.

Per tutto quanto sopra riportato si prevede un costo, comprensivo del rilievo geometrico dell'immobile, di € **1.200,00** oltre accessori di legge.

Tra le variazioni catastali si omette l'inserimento dello studio soppalcato e relativa scala di accesso, in quanto sono irregolari e non sanabili e dovranno essere smantellati.

11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Zona residenziale di tipo "B4" Area di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo.

12) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

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

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 17798		13/03/2003	Rilasciata a OMISSIS per costruire un complesso residenziale, costituito da 10 unità abitative, sul lotto di terreno sito in Spoleto – Loc. Molinaccio distinto nel Catasto al foglio n. 303 part. 315
2	Permesso di Costruire n. 32761	406/1987 prot. 16943/87	31/12/2004	Rilasciata a OMISSIS. per Variante alla realizzazione di un complesso residenziale costituito da 10 unità abitative, sul lotto di terreno sito in Spoleto – Loc. Molinaccio distinto nel Catasto al foglio n. 303 part. 315
3	Denuncia di Inizio Attività	Prot. 33367	08/08/2005	Presentata da OMISSIS per opere di sistemazione esterna (percorsi pedonali, gradonate e modellazione terreno e suo contenimento secondo i principi di ingegneria naturalistica)

Si precisa che il certificato di Agibilità dell'intero stabile è stato richiesto ma non è stato rilasciato per la mancanza di alcuni degli allegati obbligatori.

12.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

L'abitazione non è conforme agli elaborati grafici allegati al permesso di Costruire 32761/2004 in quanto presenta le seguenti incongruenze:

- all'interno della camera singola è stato realizzato un soppalco in ferro e legno per ricavare un ambiente ulteriore, avente la stessa estensione della camera sottostante, accessibile da una scala in legno aperta sulla scala che collega l'ingresso con il bagno. L'altezza utile della camera è stata quindi ridotta a ml 2,40 mentre l'altezza del locale studio è variabile da ml 1,20 a ml 2,10. Ne consegue che entrambi gli ambienti non rispettano l'altezza utile minima interna prevista dalle normative igienico sanitarie per i locali abitabili. Inoltre il locale studio non rispetta il rapporto aeroilluminante di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del locale.

- all'interno della camera singola è stata realizzata una piccola cabina armadio con tramezzature in cartongesso;

- sul fronte nord è stata realizzata una finestra non prevista, per illuminare il locale studio;

- nel locale soggiorno sono state effettuate le seguenti modifiche alle aperture esterne: non è stata realizzata una finestra, prevista vicino al portone di accesso, e una porta finestra è stata realizzata come finestra, sul fronte sud la portafinestra è stata realizzata con dimensioni inferiori, la piccola finestra sul lato nord non è stata realizzata. Tali modifiche non pregiudicano il rispetto del rapporto aeroilluminante di 1/8 che viene comunque rispettato;

- è stata aperta una piccola finestra alta nel locale bagno piccolo;

- l'apertura che avrebbe dovuto collegare il disimpegno con il locale soggiorno non è stata realizzata;

- sul terrazzo della camera matrimoniale è stata realizzata una tettoia in metallo, poggiate sui muretti che delimitano il terrazzo stesso;

Si precisa che la casetta prefabbricata in legno installata nel giardino non costituisce una difformità edilizia in quanto le sue dimensioni e caratteristiche ne fanno una opera pertinenziale "libera" – ossia realizzabile anche in assenza di titolo edilizio - ai sensi dell'art. 21 co. 3 lett. F del Regolamento Regionale 2/2015 e ss.mm.ii.

12.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI E COSTI DELLA SANATORIA

La realizzazione del soppalco ad uso studio non è sanabile, pertanto il soppalco e relativa scala dovranno essere smantellati. Si prevede un costo di € 18.000,00.

La modifica alle aperture esterne ed interne su pareti portanti costituisce una variante anche di carattere strutturale e potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di un titolo edilizio in accertamento di conformità, previa Valutazione della Sicurezza dell'edificio. Con tale titolo edilizio si potrà regolarizzare anche la creazione della cabina armadio.

Il costo delle spese tecniche per la presentazione del suddetto titolo edilizio si stimano in € **2.500,00**, oltre agli accessori di legge e oltre alla sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso. Il costo della Valutazione di Sicurezza si stima in € **3.000,00** oltre agli accessori di legge, che comprende anche le eventuali prove e indagini sui materiali. Sono invece escluse dal conteggio le eventuali spese per interventi strutturali che si dovessero rendere necessari in esito alla Valutazione di Sicurezza.

All'esito della regolarizzazione si dovrà acquisire il Certificato di Agibilità, per il quale è già stata presentata richiesta in data 05/04/2006 e sono già stati prodotti la gran parte degli allegati necessari, ma mancano alcuni allegati, tra cui: il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato e in metallo, la documentazione relativa alla prevenzioni incendi per il bombolone gpl, la variazione catastale e la documentazione fotografica. Per completare la pratica di Agibilità si prevede un costo di € **1.000,00** oltre accessori di legge, esclusi i costi per la produzione degli allegati mancanti che vengono conteggiati singolarmente nei rispettivi paragrafi.

13)- Stato di possesso

Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutato sig. **OMISSIS**

l'abitazione e la corte pignorate sono occupate dall'esecutato con la sua famiglia.

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:

L'abitazione pignorata è di proprietà del **OMISSIS** per averla acquisita con atto di compravendita nel 2008 dai sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS (punto 1)**, il quale l'aveva a sua volta acquisita dalla sig.ra **OMISSIS** per atto di compravendita nel 2007 (**punto 2**). La sig.ra **OMISSIS** aveva acquisito l'abitazione dalla ditta costruttrice **OMISSIS**. con atto di compravendita del 2005 (**punto 3**). La **OMISSIS** aveva acquisito nel 2003 il terreno su cui il complesso è stato edificato, dal sig. **OMISSIS (punto 4)**.

1. Atto di compravendita del 04/06/2008 trascritto a Spoleto il 09/06/2008 al n. 1959 di formalità, a rogito notaio Gian Luca PASQUALINI di Terni, rep. 54101/10713.

A favore: **OMISSIS** (sopra generalizzato), coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Oggetto: Porzione di fabbricato sita in Spoleto, loc. Molinaccio snc, costituita da un appartamento posto al piano primo, censito al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, ct. A/3, vani 5, confinante con vano scale e parti condominiali su più lati. Compresi i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni.

2. Atto di compravendita del 23/04/2007 trascritto a Spoleto il 03/05/2007 al n. 1710 di formalità, a rogito notaio Fulvio SBROLLI di Terni rep. 161207/29387.

A favore: **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Contro: **OMISSIS**, per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: Abitazione sita in Spoleto, loc. Valle San Martino snc, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, ct. A/3, vani 5, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (censite al foglio 303 part. 542 sub. 1).

3. Atto di compravendita del 01/08/2005 trascritto a Spoleto il 08/08/2005 al n. 2541 di formalità, a rogito notaio Carlo FILIPPETTI di Terni rep. 42374/24422.

A favore: OMISSIS, per l'intero diritto di piena proprietà.

Contro: OMISSIS, per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: Abitazione sita in Spoleto, loc. Molinaccio snc, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8, ct. A/3, vani 5, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (censite al foglio 303 part. 542 sub. 1).

4. Atto di compravendita del 28/01/2003 trascritto a Spoleto il 07/02/2003 al n. 525 di formalità, a rogito notaio Carlo FILIPPETTI di Terni rep. 38172/21216.

A favore: OMISSIS, per l'intero diritto di piena proprietà.

Contro: OMISSIS e OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Oggetto: Terreno sito in Spoleto, loc. Molinaccio snc, censito al NCT al foglio 303 part. 315.

14) Altre informazioni utili (stato civile)

L'esecutato OMISSIS ha contratto matrimonio il giorno OMISSIS con la signora OMISSIS, 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 originario dell'edificio è realizzato sottotraccia, con elementi radianti in alluminio, alimentato dal bombolone gpl condominiale, situato nel giardino comune, e tubazioni di adduzione e distribuzione in rame rivestito con guaina. L'impianto termico e di distribuzione gas sono provvisti di Dichiarazioni di Conformità, entrambe datate 20/08/2005, ma successivamente l'alimentazione del gpl è stata distaccata e l'impianto di riscaldamento è oggi alimentato con una stufa a pellet posta nel locale soggiorno, come dichiarato a verbale dall'esecutato in sede di sopralluogo. Il futuro assegnatario dell'abitazione dovrà quindi fare formale richiesta al condominio per un eventuale riallaccio al bombolone gpl comune. E' necessario acquisire una dichiarazione di rispondenza dell'impianto così modificato alla normativa vigente al momento della sua installazione. Si stima un costo di € 500,00.

E' inoltre presente l'impianto di condizionamento, ad alimentazione elettrica.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia con i punti luce, presa e comando di normale installazione, interruttore magnetotermico. L'impianto è provvisto di Dichiarazione di Conformità, datata 13/05/2005.

Impianto idrico sanitario: realizzato sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldabagno elettrico posto sul terrazzo. Le acque reflue sono scaricate nella fognatura pubblica. L'impianto è provvisto di Dichiarazione di Conformità, datata 20/08/2005.

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

In considerazione della localizzazione, della natura, delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione d'uso e della provenienza, si ritiene opportuno costituire **un unico lotto di vendita**:

LOTTO DI VENDITA UNICO: Diritti di piena proprietà sull'Abitazione sita in Spoleto, loc. Molinaccio n. 25, piano primo, censita al NCEU al foglio 303 part. 542 sub. 8; oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (part. 542 sub. 1)

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 Spoleto, 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 della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il 3° trim. 2024 per le abitazioni "abitabili" in zona agricola oscillano tra €/mq 900,00 e 1.200,00 mentre in "periferia" oscillano tra €/mq 550,00 e 850,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 2° sem. 2024 oscillano per le abitazioni civili tra €/mq 590,00 e € 830,00 e per le abitazioni di tipo economico tra €/mq 550,00 e 750,00.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento del compendio pignorato: **Vu: €/mq 900,00**

18.2 Determinazione del valore di mercato

Valore di Mercato = mq 113 x €/mq 900,00 = € 101.700,00 (euro centounomilasettecento/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 € 15.255,00, attestando l'importo della piena proprietà in € 86.445,00, che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta (ridotto del 15%) = € 86.500,00 (euro ottantaseimilacinquecento/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
- Costi per sanatoria = € 5.500,00 *
- Costi per rimozione soppalco = € 18.000,00
- Costi per agibilità = 1.000,00
- Costi per variazioni catastali = € 1.200,00
- Costi per Dichiarazione Conformità Impianti = 500,00
- Spese condominiali insolute = **da verificare**

Totale spese valutabili: € 26.788,00 (euro ventiseimilasettecentoottantotto00)*.

** 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 altresì escluse le spese condominiali insolute, in quanto le informazioni reperite non sono sufficienti a stabilirne l'importo (cfr. Par. 4 della presente relazione), si rimette al G.E. ogni valutazione in proposito. Sono infine escluse l'IVA e gli accessori di legge sulle spese tecniche da sostenere per la sanatoria, l'agibilità e le variazioni catastali,*

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

Si veda il paragrafo "11.3 – costi della sanatoria" per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi ante-opera in quanto trattasi di immobile "parzialmente" abusivo e non sanabile.

Si omette la stima del valore del solo terreno poiché non vendibile singolarmente in quanto i soggetti titolari di diritti reali sullo stesso risultano essere anche soggetti estranei alla presente procedura esecutiva immobiliare.

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;

Allegato n. 11 – Documentazione condominiale;

Allegato. n. 12 – Comunicazione di trasmissione della relazione alle parti.

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 **14 pagine oltre a 12 allegati e 1 fascicolo di vendita.**

Spoletto li, 29 aprile 2025

L'ESPERTO

geom. Marco PROIETTI

- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 68/2024

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Porzione di fabbricato costituita da abitazione con corte esclusiva, sita in Spoleto, loc.tà Molinaccio, civ. 25/a, posta al piano primo.

L'abitazione: accessibile dalla corte comune, è così composta: ingresso e scala; soggiorno/cucina, due camere, studio soppalcato, due bagni, ripostiglio, due terrazzi.

La corte esclusiva: area acclive, recintata, sistemata a prato rustico con alberi e arbusti, parzialmente pavimentata, vi insiste una casetta di legno prefabbricata. Superficie catastale mq 110

Le parti comuni: sono rappresentate da una corte in parte pianeggiante e sistemata a breccino, destinata al parcheggio dei condomini, e una parte sistemata a giardino, strutturato a terrazzamenti.

Superficie utile mq 75,7 con esclusione del locale studio che dovrà essere smantellato in quanto abusivo e non sanabile (si veda par. 12).

Altezza utile dei locali ml 2,40/3,55.

Superficie Lorda mq 91, oltre a mq 69 di terrazzi e mq 150 di corte.

Superficie Commerciale Vendibile COMPLESSIVA del lotto S.C.V. Mq 113 (*)

(*) si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude la porzione illegittima dello studio soppalcato, come meglio descritto ai par. 7.4 e 12.

Valore di Mercato = € 101.700,00 (euro centounomilasettecento/00

Valore A BASE D'ASTA (rid. del 15% e arrotondato) = € 86.500,00 (euro ottantaseimilacinquecento/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 26.788,00 (euro ventiseimilasettecentoottantotto00)*.**

* 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 altresì escluse le spese condominiali insolute, in quanto le informazioni reperite non sono sufficienti a stabilirne l'importo (cfr. Par. 4 della presente relazione) e si rimette al G.E. ogni valutazione in proposito. 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 10/06/2008 al n. 716 di R.P.,

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 24/05/2024 al n. 2160 di R.P.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Regolamento di condominio trascritto a Spoleto il 22/07/2005 al n. 2349 di R.P.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
303	542	8	A/3	2	5 vani	Totale: mq 113 Escluse le aree scoperte mq 91	€ 232,41	
303	542	1	Bene comune non censibile (corte e scale esterne)					

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 17798		13/03/2003	Rilasciata a OMISSIS per costruire un complesso residenziale, costituito da 10 unità abitative, sul lotto di terreno sito in Spoleto – Loc. Molinaccio distinto nel Catasto al foglio n. 303 part. 315
2	Permesso di Costruire n. 32761	406/1987 prot. 16943/87	31/12/2004	Rilasciata a OMISSIS per Variante alla realizzazione di un complesso residenziale costituito da 10 unità abitative, sul lotto di terreno sito in Spoleto – Loc. Molinaccio distinto nel Catasto al foglio n. 303 part. 315
3	Denuncia di Inizio Attività	Prot. 33367	08/08/2005	Presentata da OMISSIS per opere di sistemazione esterna (percorsi pedonali, gradonate e modellazione terreno e suo contenimento secondo i principi di ingegneria naturalistica)

Osservazioni:

- i beni risultano occupati dall'esecutato e la sua famiglia.
- un soppalco interno all'abitazione è abusivo e non sanabile e dovrà essere smantellato per ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.
- è comunque necessario presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare alcune altre difformità, anche di carattere strutturale.
- l'immobile è privo del certificato di Agibilità.
- la superficie della porzione non sanabile non è stata computata ai fini della valutazione economica.
- sono necessarie delle variazioni catastali.

- l'ammontare delle spese condominiali insolute non è valutabile con le informazioni disponibili. Stanti le informazioni reperite dallo scrivente, si rimette al G.E. ogni valutazione in merito.

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 li, 29 aprile 2025

L'ESPERTO

geom. Marco PROIETTI

