

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

- Con ordinanza del 16/03/2023 il sottoscritto Ingegnere e Architetto Cristiano Merli Alcini con studio in Foligno, Via dei Preti, 27/a, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658, veniva nominato dal Giudice Dott. Alberto Cappellini, esperto per l'esecuzione immobiliare N. 76/2022 promossa da

contro

, ricevendo i seguenti 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 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 concessi 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 dalla 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 (tre 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 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 pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

- 8) 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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la 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;
- 9) 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;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) 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;
- 12) 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

cerche presso l'U
formazioni assunte

- ... (residenza): in caso

opponibile alla procedura solo se trascritta in 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, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) 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 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;

19) 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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Territorio d
ed Raccom

giugno (14/04/2023,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE ABITAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ea. Inoltre, sono stati
GIUDIZIARIE®
capitale (Allegato nr 3)

ASTE
e visure al
GIUDIZIARIE®

Relazione
(Allegato

Carmelo in Arcisate (V)

in possesso allo scriv

di natura
o biennio

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni immobili oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Spoleto, più precisamente presso Via Dei Campani, 9.

I beni oggetto di stima si trovano ad una altitudine di 326 metri sul livello del mare, nella parte "bassa" della città di Spoleto. Città che conta oltre 36'000 abitanti, un distretto sanitario ed un tribunale. I beni oggetto di stima distano meno di un chilometro dal centro storico (Porta di San Michele Arcangelo) e 650m con l'accesso/uscita "Spoleto Nord" con la strada SS3. Nelle vicinanze dell'abitazione vi sono negozi e servizi primari quali farmacie, agenzie di banche, scuole, uffici postali e vari.

In particolare il compendio immobiliare è composto da:

- un appartamento, classe A2, foglio: 165, particella: 208, subalterno: 10
- un garage, classe C6, foglio: 165, particella: 208, subalterno: 35

L'appartamento, che si trova al piano primo, fa parte di un condominio con ventuno autorimesse a piano interrato, quattro locali commerciali a piano terra, e diciotto appartamenti dal piano terra al piano quarto.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo, ha due lati liberi, a S-SE e l'altro a S-SO, inoltre ha una soffitta al piano quinto dell'edificio.

L'intero fabbricato, si presenta di discreta qualità costruttiva in struttura mista, risalente al 1963, e non interessato da sostanziali interventi di ristrutturazioni, se non quelle di piccole variazioni dei vani interne in alcuni appartamenti.

Allo stato di fatto quindi sono presenti infissi in legno a vetro a camera doppio, tapparelle in pvc. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Le superfici lorde e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
Garage e fondo	17,00	18,70	2,50	est	discreto
PIANO PRIMO					
Ingresso/sala	34,23	37,65	3,00	ovest	buono
cucina	16,85	18,54	3,00	est	buono
camera 1	12,93	14,22	3,00	est	buono
camera 2	14,17	15,59	3,00	est	buono
camera 3	26,40	29,04	3,00	sud est	buono
bagno in camera 3	3,55	3,91	3,00	sud	buono
bagno	11,19	12,31	3,00	ovest	buono
ripostiglio	6,93	7,62	3,00	ovest	buono
terrazzo 1	6,82	7,50	3,00	est	buono
terrazzo 1	4,96	5,46	3,00	ovest	buono
PIANO QUINTO					
soffitta	15,45	17,00	2,00	est	discreto

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisori.

L'intero appartamento è stato recentemente ristrutturato (da quanto dichiarato dal testimone presente in sede di sopralluogo, introno all'anno 2010), variando il numero e disposizione dei vani; la medesima ristrutturazione ha interessato inoltre il nuovo impianto termo-idraulico e l'impianto elettrico, tutto alla data del sopralluogo risulta funzionante. Il riscaldamento è ad aria tramite canalizzazioni nel controsoffitto.

Gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato con buona finitura, nel mentre il portone d'ingresso è a due ante e blindato. I serramenti delle finestre sono in legno con vetri doppi e sottostanti soglie di marmo comune. I pavimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato di eguale tipo per tutti i vani che lo compongono, bagni esclusi. I bagni sono rivestiti con piastrelle e sono composti da tutti gli elementi sanitari necessari. Le pareti ed i soffitti sono ricoperti da intonaco civile e tinteggiati in differenti tinte.

L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile di circa ml.3,00, nei vani con controsoffitto risulta una altezza di ml.2,71 e perciò nella norma. L'entrata principale è posta sul vano scale del condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente accatastate nel 1963, tuttavia le planimetrie non sono state aggiornate a seguito del recente intervento di ristrutturazione dell'appartamento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Spoleto; Sussistono vari Vincoli quali Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'edificio che comprende l'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 1967.

Da quanto risulta dallo scrivente il recente intervento di ristrutturazione non ha titolo urbanistico, di conseguenza il sottoscritto rileva la NON conformità con lo stato di fatto dei luoghi, per quanto riguarda le:

- opere interne: nello stato di fatto dei luoghi è stata spostata la cucina in una camera da letto; la vecchia cucina insieme al ripostiglio e ad un bagno hanno fatto posto ad un bagno più grande e ad un ripostiglio più grande; inoltre anche il secondo bagno è stato oggetto di intervento, diventando bagno di uso esclusivo di una camera da letto. Inoltre è stato installato un controsoffitto in cartongesso.

Secondo lo scrivente, e a seguito di parere preventivo presso gli uffici preposti, gli illeciti sopra descritti possono essere sanati previo pratiche edilizie e nello specifico:

- per opere interne si prevede la necessità della pratica "cila in sanatoria" con una stima di spese tecniche (rilievi architettonici e variazioni catastali) di 2'500€ da aggiungersi alla sanzione verso il Comune di circa 1'000€.

- per la richiesta dell'abitabilità si prevede una stima di spese tecniche (verifica di rispondenza dell'impianto elettrico, verifica di rispondenza dell'impianto idraulico, attestazione di prestazione energetica) di 1'500€.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta oggetto del pignoramento i diritti di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili oggetto della presente perizia.

Sugli immobili oggetto di pignoramento NON sussistono contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come evidenziato nel lotto sopra descritto, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi - agenzie Immobiliari - Requisiti di Servizio",

(continued)

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate gravi difformità costruttive, bensì difformità sanabili con le relative pratiche edilizie. Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Foligno, 16 Agosto 2023

Il C.T.U.

ing. arch. Cristiano Merli Alcini



ALLEGATI

-  (Allegato 1) NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO
-  (Allegato 2) VAX - PLANIMETRIE CATASTALI - VISURE
-  (Allegato 3) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE
-  (Allegato 4) VISURE IPOTECARIE
-  (Allegato 5) COMUNICAZIONE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E RELATIVO SOPRALLUOGO
-  (Allegato 6) VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO
-  (Allegato 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

