

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare promossa dalla banca "Banco di Desio e della Brianza s.p.a." nei confronti del
(R.G.E n. 92-2024)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Cappellini Alberto

Udienza di rinvio: 19.06.2025

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 04.10.2024, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, inviato in data 07.10.2024, ho dato inizio alle operazioni peritali preliminari studiando ed acquisendo copia di quanto d'interesse contenuto nei fascicoli telematici di causa.

Dopo aver controllato la documentazione agli stessi allegata, ho predisposto i necessari controlli e conseguenti accessi.

Dopo l'invio delle comunicazioni di rito, in data 21.11.2024 alle ore 11,30 si è provveduto all'accesso sull'immobile, in Cascia, alla presenza del personale dell'IVG di Perugia,

oltre che degli affittuari della porzione immobiliare oggetto di indagine. (verbale di

Accesso allegato sotto lettera "A")

Nel frattempo ho provveduto ad acquisire la documentazione catastale d'interesse, con la planimetria del bene d'interesse, fatto accesso presso il comune di Cascia per la documentazione amministrativa, all'agenzia delle entrate per l'acquisizione di copia del contratto d'affitto, oltre che acquisire copia del titolo di proprietà.

Le risultanze di tutte queste operazioni sono riscontrabili nella documentazione di seguito illustrata e allegata.

Vista la consistenza immobiliare oggetto della presente, si è creato un unico lotto di vendita così come di seguito brevemente specificato:

LOTTO da porre in vendita.

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1, su porzione immobiliare abitativa (appartamento) posto al piano terzo di un edificio plurifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due livelli di piano (terzo e sottotetto), il tutto censito al Catasto fabbricati del Comune di Cascia al Foglio n. 55 particella n. 212 sub. 15, categoria A/3, classe 2^a, 4 vani catastali, Rendita catastale €. 185,92, il tutto in Cascia (PG) in via Cursola n. 40.

Quesiti posti dal Giudice

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) 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; superficiale commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. 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) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie d'accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 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 difformità:
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati nel 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;
- 10) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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;

- 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 d'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;
- 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;
- 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 trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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;
- 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 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 vendita 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, 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:
- a) 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, propone 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;
- b) 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;

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

Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto della presente

In Cascia in via Cursula n. 40, vi è la porzione immobiliare d'interesse, di seguito l'inquadramento da mappa catastale dell'immobile ove è inserito il fabbricato plurifamiliare ove sta la porzione immobiliare abitativa oggetto della presente:



Stato attuale dell'immobile

Quanto oggetto della presente, è una porzione immobiliare abitativa, appartamento, posto al piano terzo di un edificio plurifamiliare, che si sviluppa nella sua consistenza su due livelli, uno al piano terzo che poi tramite il collegamento di una scala interna alla "marinara", da accesso alla superiore stanza definita in planimetria sottotetto, come visibile nell'allegata documentazione fotografica e planimetria catastale.

Il fabbricato nella sua interezza è stato costruito nelle immediate vicinanze della strada comunale che sale verso il nucleo urbano della cittadina di Cascia da cui dista circa 1 Km.

L'accesso a detta proprietà avviene tramite la percorrenza delle vie pubbliche per poi, tramite il portone comune si ha l'accesso alla scala che da sul pianerottolo di piano che serve il portone d'ingresso dell'appartamento.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un locale soggiorno, dotato di angolo cottura, ad un bagno ed una stanza da letto, oltre che da un terrazzo, avente accesso dal finestrone del soggiorno.

All'interno del soggiorno come visibile nell'allegata planimetria catastale, vi è una scala interna alla marinara che consente l'accesso alla stanza sottotetto.

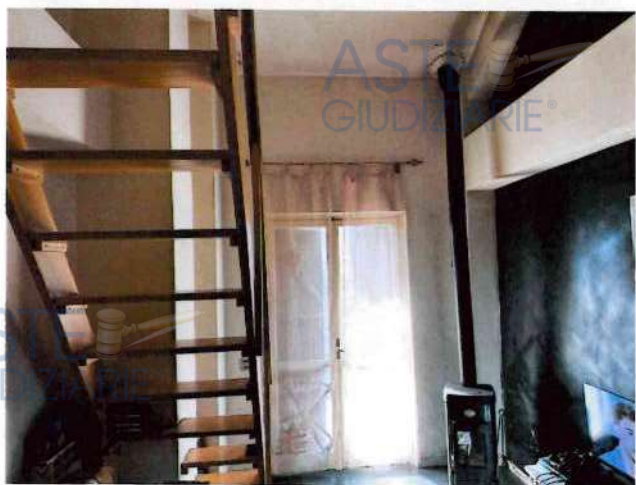
L'interno dei locali si presenta in normale stato d'uso, con finiture costituite da pavimentazioni in elementi di gres, le porte interne sono in legno tamburato a specchio unico, così come gli infissi esterni che sono sempre di legno, dotati di vetro semplice e sportelloni a protezione.

Nel bagno, funzionante, vi è una lavatrice, una doccia e i servizi con le pareti rivestite in piastrelle di monocottura.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con tinteggiature a tempera.

Gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se l'impianto di riscaldamento a radiatori è staccato e si usa per il riscaldamento solo una stufa a legna, che serve solo le stanze del piano terno e non la stanza sottotetto.

La caldaia per l'acqua sanitaria è a GPL.







Acquisizione della proprietà – titolo di proprietà

Il
 acquisisce la piena proprietà della porzione immobiliare abitativa d'interesse del presente procedimento, censito al Comune di Cascia al Catasto Fabbricati al foglio n. 55 particella n. 212 subalterno n. 15 in forza di rogito di compravendita a firma Notaio Di Russo Fabio di Spoleto del 24.07.2008 rep. n. trascritto alla conservatoria di Spoleto il 05.08.2008 al n. di formalità, che recita testualmente:

- “Appartamento ad uso abitativo distinto con l'interno n 7, scala “B”, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno al piano terzo, una camera al piano quarto, della consistenza di complessivi quattro vani catastali.”

Copia del rogito di compravendita viene allegato sotto la lettera “C”.

Ricostruzione della parte amministrativa riguardante l'immobile.

Per quanto attiene la conformità urbanistica dell'immobile, l'edificio nella sua interezza viene realizzato in forza della C.E. n. 181 del 1979 e successiva variante n. 236 del 22.09.1982, così come specificato nel titolo di proprietà. (rogito di compravendita)

A seguito di accesso atti amministrativi effettuato dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Cascia, gli stessi fornivano parziale documentazione, in quanto non è stata fornita la prima Concessione edilizia del 1979, documentazione che graficamente risulta carente, della successiva variante del 1982, documentazione fornita che viene integralmente allegata alla presente, compreso un certificato di agibilità / abitabilità datato 06.12.2982.

Sulla base del certificato di abitabilità/agibilità, e sulla base delle risultanti catastali, e del successivo titolo di trasferimento della stessa porzione immobiliare, posso affermare che l'immobile è legittimo.

La documentazione amministrativa fornita viene allegata sotto la lettera “G”.

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente presso gli uffici catastali, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Porzioni Immobiliari citate nel pignoramento:

Geometra Stefano Lattanzi – 06049 – Spoleto (PG) via Flaminia Vecchia n. 134

Pagina 7

Diritti di proprietà pari ad 1/1.

Immobile nel Comune di Cascia censito al C.F. al Foglio n. 55 P.la n.ro 212 subalterno n.ro 15, Cat A/3.

Imprecisioni catastali nell'atto di pignoramento

Non sono state riscontrate imprecisioni catastali riferite all'immobile oggetto di pignoramento, relativamente alla porzione immobiliare oggetto della presente, sulla base degli atti, confrontando il tutto, con quanto visionato e dalle risultanze catastali. (pignoramento allegato sotto lettera "E")

Situazione Condominiale

Da un punto di vista dell'amministrazione condominiale, esso è al momento amministrato dallo studio del Sig. _____ che a richiesta mi invia il seguente quadro economico e situazione condominiale relativamente alle somme dovute dall'esecutato.

Alla data di Dicembre 2024 la somma debitoria nei confronti del Condominio assomma ad €. 2.638,37 oltre alla somma di €. 420,00 per spese registrazione e **decreto ingiuntivo** per una somma totale di €. 3.058,37.

Il prospetto debitorio inviato dall'amministratore è allegato alla presente sotto la lettera "H"

Situazione catastale

A livello catastale l'immobile risulta correttamente identificato, anche se si consiglia un aggiornamento delle stesse (schede catastali e planimetrie) in quanto mancano alcuni particolari quali la scala di collegamento con il vano sottotetto e altri piccoli particolari interni, meglio illustrati nella planimetria dello stato dei luoghi dal sottoscritto redatta ed allegata alla presente.

Si allegano alla presente le visure catastali, e le relative planimetrie oggi agli atti, della porzione immobiliare interessata alla presente sotto l'allegato lettera "B".

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Alla luce delle ricerche effettuate sul compendio immobiliare in esame, si elencano di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare al momento del trasferimento della proprietà. (allegate in copia sotto lettera "D")

La relazione notarile viene allegata sotto la lettera "F".

La piena proprietà viene acquisita dal _____ sulla porzione immobiliare abitativa, censita al Comune di Cascia al Catasto Fabbricati al foglio n. 55 particella n. 212 subalterno n. 15 in forza di rogito di compravendita a firma Notaio Di Russo Fabio di Spoleto del 24.07.2008 rep. n. _____ trascritto alla conservatoria di Spoleto il 05.08.2008 al n. _____ di formalità:

- Iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario - repertorio n. _____ Notaio Di Russo Fabio con sede in Spoleto del 24.07.2008 a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a.** con sede in Spoleto contro

Immobile

Al C.F. Comune di Cascia al Foglio n. 55 P.la n.ro 212 subalterno n.ro 15

- Pignoramento -

Atto Giudiziario - Tribunale di Spoleto repertorio n. 1184 del 04.07.2024 trascritto con nota n. 3 del 15.07.2024 al n.2885 di reg. particolare

A favore di banca **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a.** con sede a Desio (MB), contro

immobile

Al C.F. Comune di Cascia al Foglio n. 55 P.la n.ro 212 subalterno n.ro 15

Situazione attuale relativamente allo stato di utilizzo della porzione immobiliare

Attualmente la porzione immobiliare oggetto della presente è occupata, in forza di un regolare contratto d'affitto che in copia si allega sotto la lettera "I".

Relazione di Stima

Per la stima dell'appartamento in esame, vista la sua composizione e caratteristiche, si è creato un unico lotto di vendita, che di seguito si andrà ad analizzare.

Per la scelta del parametro di stima, ci si è rivolti ai prezzi di mercato oggi applicati nell'ambito immobiliare d'interesse della presente, rapportando il tutto allo stato visionato della porzione immobiliare, al suo stato d'uso e al suo grado di finitura, ottenendo il seguente quadro:

Diritti di proprietà pari ad 1/1.

Superficie residenziale totale del piano terzo.

mq. 28,55 circa x €/mq. 600,00 = € 17.130,00

Terrazzo sup. non residenziale mq. 5,37 circa x €/mq. 60,00 € 322,20

Sottotetto piano quarto mq. 14,39 circa x €/mq. 200,00 € 2.878,00

Totale generale € 20.330,20

Arrotondato € 20.000,00

Diritti pari ad 1/1 - € 20.000,00 (diconsi euro Ventimila/00)

Formazione del lotto da porre in vendita

Diritti di proprietà pari a 1/1 su

Porzione di fabbricato abitativo (appartamento) il tutto in un edificio plurifamiliare, censito al C.F. del Comune di Cascia al Foglio n. 55, P.III n.ro 212 subalterni n.ro 15.

Valore del compendio sopra descritto per diritti di piena proprietà pari ad 1/1 - € 20.000,00.

Confini - vano scala, parti comuni su più lati, salvo altri

Si allega di seguito alla presente, la raccomandata di convocazione inoltrata all'esecutato, regolarmente ricevuta.

Documentazione di carattere generale allegata alla presente

Allegato "A" - Verbale di Accesso con I.V.G. e proprietario esecutato

Allegato "B" - Copia della documentazione catastale.

Allegato "C" - Copia del titolo di proprietà

Allegato "D" - Copia delle visure della conservatoria aggiornate

Allegato "E" - Copia del pignoramento - nota di trascrizione

Allegato "F" - Copia relazione notarile

Allegato "G" - Copia della documentazione amministrativa fornita

Allegato "H" - Situazione condominiale - con copia decreto ingiuntivo

Allegato "I" - Copia contratto d'affitto

Spoletto, lì 14.02.2025

IL C.T.U.

Geometra Stefano Lattanzi