

## TRIBUNALE DI SPOLETO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE  
IMMOBILIARE PROMOSSA DA

FEDAIA SPV s.r.l.

Avv. GRECO Raffaella

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Iscritta al n° 93/2019 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 12/03/2020

0=0=0=0

Con comunicazione mail del 16/07/2019, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Simone Salcerini, nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio invitandolo il giorno 26/09/2019 alle ore 9,30 per il conferimento dell'incarico e la sottoposizione dei quesiti e nell'occasione, accettato l'incarico, veniva posto il seguente quesito:

- 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 edilizia 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 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) – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

**a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

**13) – 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;**

**14) – 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);**

**15) – 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;**

**16) – 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 carraio)** ai lotti (passaggio 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;**

**17) – 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 abbassamento 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;

**18) – se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

- dica se esso è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**19) – nel caso del 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”.**

Dispone, ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c, che il solo esperto compaia avanti a sé alla data del 26/09/2019 ore 9,30 il conferimento dell'incarico, e che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima **entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico.**

AVVISA i creditori e il debitore, laddove reperibile, che l'avviso del deposito della perizia sarà loro direttamente inviato dall'esperto in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta



elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni.

Scaricata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificata, ho omesso di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.

Dopo aver esaminata e studiata la Certificazione ex art. 567 - 2° comma C.P.C. prodotta dallo Studio Notarile Candore Carmelo dei beni relativi all'esecuzione, provvedevo in data 01/10/2019 a richiedere lo stralcio della mappa catastale (All.1) oltre le visure catastali di aggiornamento (All.2) e le planimetrie catastali dell'immobile identificato con il foglio 17 dalla particella 42 sub 2 del Comune di Deruta (All. 3) Nel mese di novembre mi sono recato al Comune di Deruta per presentare la richiesta di accesso agli atti per la verifica della conformità urbanistica richiesta dal quesito. Successivamente, alla fine di novembre, sono ritornato al Comune di Deruta ed ho ritirato la copia della Concessione in Sanatoria n° 458 rilasciata il 15/09/1998 alla sig.ra [redacted] (madre di [redacted]) per opere abusive realizzate in Deruta loc. Fanciullata al foglio 17 p.la 42 (All.4), la copia dell'attestato del deposito sismico (All. 5) e le copie delle tavole di progetto (All. 6)

In data 05/12/2019 fissavo il sopralluogo, con raccomandata a.r. agli esecutati e con P.E.C. al legale della FEDAIA SPV s.r.l., per il giorno martedì 17 dicembre 2019 alle ore 10,30 a.m. (All. 7).

Il giorno stabilito mi recavo in Deruta loc. Fanciullata via Pietro Vannucci 3 ed ho potuto eseguire il previsto sopralluogo alla presenza del comproprietario sig.

Nell'occasione ho potuto prendere visione dello stato dei luoghi raffrontandolo con le planimetrie catastali e di progetto in mio possesso ed ho anche eseguito un rilievo fotografico interno ed esterno del bene sottoposto ad esecuzione (All. 10).

Ultimate le operazioni, ho redatto il verbale di sopralluogo che, controfirmato dal [redacted] viene allegato alla C.T.U. (All. 8).

Precedentemente, in data 22/10/2019 in Ponte San Giovanni (PG) presso lo studio notarile Dr. Vincenzo Lemmi, ed avevo ritirato la copia del titolo di provenienza ai debitori dell'immobile pignorato (All. 9).

A questo punto, ultimate tutte le altre verifiche, dopo aver espletato quanto richiesto ai punti 1 e 2 del quesito, il sottoscritto redigeva la presente Consulenza.

### PUNTO 3

#### Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2007 al n° 26250 per € 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 150.000,00 a favore di Banca delle Marche s.p.a. contro
- Ipoteca volontaria iscritta il 01/04/2011 al n° 8269 per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 80.000,00 a favore di Banca delle Marche s.p.a. contro

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia in data 11/06/2019 al n. 14335 R.P. a favore della Fedaiia SPV s.r.l. e c

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### PUNTO 4

##### Vincoli od oneri di natura condominiale

- I vincoli di natura condominiale, sui beni oggetto di pignoramento, riguardano le parti comuni e quelle strutturali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### PUNTO 5

##### Esistenza di diritti demaniali

- Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici sui beni oggetto di pignoramento.

#### PUNTO 6

##### Vincoli ed oneri

- A carico dei Sigg. [redacted] esiste la Trascrizione del pignoramento di cui al punto 3 non opponibile all'acquirente che potrà essere cancellata con una spesa di circa €. 400,00. Per quanto riguarda l'iscrizione delle ipoteche volontarie sempre del punto 3 resterà a carico della Banca delle Marche la cancellazione.

#### PUNTO 7

##### Descrizione immobile

- La porzione immobiliare oggetto di pignoramento si trova in Comune di Deruta via Pietro Vannucci 3 loc. Fanciullata ed è costituita dalla particella 42 sub 2 del foglio 17 categ. A/3 classe 2 di vani 10 con Rendita di € 593,93. La porzione edilizia è costituita da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. E' stato appurato che le planimetrie depositate in catasto non sono conformi a quelle allegate all'ultimo progetto in quanto risalgono al 01/04/1993 mentre i lavori di ristrutturazione risalgono al 1998: dopo questa data andavano sicuramente aggiornate. Oltre a ciò nelle planimetrie catastali mancano due vani, uno al P.T. ed uno al P.2° mentre nei disegni allegati alla Concessione in sanatoria n° 458, risultano riportati. Purtroppo non ho potuto avere chiarimenti su questo in quanto il Tecnico che aveva predisposto sia le planimetrie catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



che i disegni allegati alla sanatoria, è deceduto due anni fa.

- La struttura è stata realizzata in muratura con copertura in coppi, gole e discendenti in rame. I pavimenti sono in parte maiolicati ed in parte in cotto: tutti gli infissi, incluso il portone di accesso, sono in legno come le persiane e le porte interne. Il riscaldamento è a gas metano con radiatori in alluminio e l'impianto elettrico risponde alle vigenti normative. Esternamente il fabbricato è tinteggiato in colore giallo chiaro e si presenta in normale stato di manutenzione. L'intera proprietà è recintata e l'accesso avviene da via Pietro Vannucci al civico 3 attraverso la p.lla 43. Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione della superficie utile.

Abitazione (42 sub 2)

P.T.	cucina	3,20 x 2,80 = mq.	8,96
	pranzo/soggiorno	6,00 x 5,50 = mq.	33,00
	letto	4,70 x 3,60 = mq.	16,92
	bagno	1,70 x 3,20 = mq.	5,44
	disimpegno	1,30 x 1,70 = mq.	2,21
	vano scala	1,30 x 5,60 = mq.	7,28
	letto	4,70 x 3,60 = mq.	16,92
P.1°	ripostiglio	3,30 x 2,90 = mq.	9,57
	studio	4,60 x 3,70 = mq.	17,02
	disimpegno	1,20 x 0,40 = mq.	0,48
	bagno	2,70 x 1,30 = mq.	3,51
	soggiorno	4,10 x 1,40 = mq.	5,74
	cucina	2,80 x 1,70 = mq.	4,76
	retro	5,00 x 5,50 = mq.	27,50
	vano scala	4,90 x 3,60 = mq.	17,64
P.2°	letto	1,20 x 1,90 = mq.	2,28
	bagno	1,20 x 5,90 = mq.	7,08
	disimpegno	4,40 x 3,50 = mq.	15,40
	ripostiglio	1,00 x 0,40 = mq.	0,40
	vano scala e corridoio	2,80 x 1,90 = mq.	5,32
	letto	2,80 x 1,50 = mq.	4,20
	letto	1,70 x 4,00 = mq.	6,80
	letto	1,20 x 7,80 = mq.	9,36
	letto	4,90 x 5,60 = mq.	27,44
	letto	4,90 x 3,70 = mq.	18,13
	Totale = mq.		<b>273,36</b>
P.T.	portico	3,50 x 3,65 = mq.	12,77
P.1°	balcone	1,10 x 7,10 = mq.	7,81
	balcone	10,80 x 1,10 = mq.	11,88
P.2°	balcone	3,30 x 2,50 = mq.	8,25
	balcone	14,00 x 1,10 = mq.	15,40

2,00 x 3,80 = mq.  
Totale = mq.

7,60  
63,71

#### PUNTO 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Conformità del bene con il pignoramento

- E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento che identifica perfettamente le due porzioni di fabbricato: è stata comunque accertata la difformità tra le planimetrie catastali e quelle di progetto come detto anche di seguito.

#### PUNTO 9

Conformità catastale

- Dalla consultazione delle planimetrie catastali con il raffronto dello stato dei luoghi e dei disegni di progetto non è stata riscontrata la conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento perchè nelle prime mancano due vani, uno al P.T. ed uno al P.2°, invece riportati nei disegni di progetto.

#### PUNTO 10

Utilizzazione del bene

- L'utilizzazione del bene è esclusivamente a carattere abitativo.

#### PUNTO 11

Conformità urbanistica

- La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è conforme alla autorizzazione amministrativa costituita dalla C.E. in sanatoria n° 458 del 15/09/1998 rilasciata ai  
per l'ampliamento di un fabbricato di abitazione (All. 6).

#### PUNTO 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Stato di possesso del bene

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- L'abitazione oggetto di pignoramento è in uso per abitazione  
a, madr

## PUNTO 13

### Estratto dell'atto di matrimonio

- Non è stata fatta richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio perchè nel rogito Notaio Vincenzo Lemmi, con il quale i sigg.   
 sono diventati proprietari della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, gli stessi hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

## PUNTO 14

### Occupazione dell'immobile

- Non viene risposto al punto 14 in quanto, come già detto, l'immobile è occupato dalla madre de'

## PUNTO 15

### Caratteristiche impianti

- Gli impianti elettrico, idrico e termico rispondono alle vigenti normative.

## PUNTO 16

### Formazione dei lotti

- I beni sottoposti ad esecuzione vengono raggruppati in unico lotto costituito al Catasto Fabbricati dalla particella 42 sub 2 del foglio 17 del Comune di Deruta. L'accesso alla unità abitativa avviene dalla via Pietro Vannucci attraverso il cancello che accede alla p.lla 43.

## PUNTO 17

### Valore dell'immobile

- Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni sottoposti ad esecuzione, si è fatto riferimento ai valori commerciali del luogo ritenuti congrui dopo le opportune informazioni ottenute da Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed aver fatto anche riferimento al listino immobiliare dell'Umbria (III° trimestre 2019) che riporta, per il Comune di Deruta per immobili ubicati in periferia ed abitabili, un importo oscillante da € 600 ad €

900 a mq. di superficie (All. 11) e stabilendo un valore unitario della superficie pari a:

(42 sub 2) Superficie abitabile al mq. € 650,00

(42 sub 2) Superficie accessoria al mq. € 300,00

ottenendo i seguenti risultati

**Lotto unico (42 sub 2)**

Abitazione P.T-1° e 2°

mq. 273,36 x € 650,00 = € 177.684,00

Portico e balconi

mq. 63,71 x € 300,00 = € 19.113,00

Totale = € 196.797,00

(diconsi Euro centonovantaseimilasettecentonovantasette/00)

Non viene risposto ai punti 18 e 19 in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà e non colpisce la nuda proprietà o l'usufrutto dei beni.

**PUNTO 20**

**Immobili abusivi**

- La porzione immobiliare non è risultata abusiva e le piccole difformità riscontrate nelle planimetrie catastali possono essere sistemate ripresentando le stesse aggiornate alla realtà dei luoghi ed ai disegni approvati con una spesa di circa € 1.000,00.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto

Spoletto, 21/01/2020

Il C.T.U.  
(Geom. Succhielli Giovanni)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

