

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geom. Giacomo REALI

Procedimento esecutivo

R.G.E n.99 Anno 2021

Esecuzione promossa da:

PALATINO SPV SRL

Contro



Nomina C.T.U. : 04/10/2023

Deposito perizia: 15/11/2024

Udienza fissata:

A) Premesse**1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con ordinanza del G.E. Dr CAPPELLINI ALBERTO, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 04/10/2023 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 27/12/2023 al Sig. [REDACTED] e con pec del 27/10/2022 al legale del PROCEDENTE e all'IVG, la data per il sopralluogo fissata per il 16/01/2024 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 27/12/2023 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 27/12/2023 richiesta via email della copia dell'atto di acquisto al notaio Di Russo, ricevuto in data 02/01/2024;
- In data 01/03/2024 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica, ricevuta in data 08/03/2024

Successivamente:

- In data 16/01/2024, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Monteleone (PG) 06072 - VIA DEGLI ARCHI N.1. Al sopralluogo era presente sia L'INCARICATO IVG che la Sig.ra Vannozzi Matilde, delegata dall'esecutato a permettere l'accesso per le operazioni previste;
- In data 09/05/2024, è stato comunicato al Giudice che a seguito della visione degli atti urbanistici è emerso che ci sono delle difformità che potrebbero avere anche un interesse

strutturale, per questo si è reso necessario chiedere una proroga dei termini per la consegna della perizia per effettuare un ulteriore sopralluogo con annessi saggi sul solaio interessato;

- In data 13/05/2024 il G.E. Dott. Alberto Cappellini, ha concesso una proroga fino al 02/09/2024 al CTU, senza autorizzare i saggi;
- In data 05/07/2024, a seguito di un sollecito da parte del sottoscritto, il G.E. Dott. Alberto Cappellini ha autorizzato anche l'esecuzione dei saggi;
- In data 04/09/2024 è stato comunicato al Giudice che non si è stati in grado di effettuare i saggi prima dell'08/08/2024 e a causa delle ferie estive non si è stati in grado di rispettare la scadenza del 02/09/2024, per questo è stata richiesta un'ulteriore proroga;
- In data 06/09/2024 il G.E. Dott. Alberto Cappellini, ha concesso una proroga fino al 15/11/2024 al CTU, ;
- In data 08/11/2024 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Spoletto lì, 11/11/2024

Il CTU
Geom. Giacomo REALI

ASTE GIUDIZIARIE® B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 02/01/2024
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Monteleone.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	16122		01/12/2006	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Di Russo del 29/11/2006 rep. n. 16122, iscritta il 01/12/2006 al n. reg. part. 1523 e reg. gen. 2191 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA SEDE DI SIENA contro ██████████	Per € 110.000,00, di cui € 55.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Ipoteca giudiziale	3225		07/06/2017	Tribunale di Perugia in data 12/05/2017 rep. 3225 a favore di CARIGE SPA contro ██████████	Per € 130.000,00, di cui € 124.442,77 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
3	Pignoramento Immobiliare	853		07/09/2021	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 28/07/2021 a favore di PALATINO SPV S.R.L. contro ██████████	

Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 08/11/2024 non sono risultate altre formalità.

- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:
 - Non riscontrato

5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:

- non riscontrato

6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue

- non riscontrato

7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato ad uso residenziale composto da più unità immobiliari, censito al C.U. del Comune di Monteleone al f. 22 p.lla 130 sub 2. L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Monteleone Via degli Archi n.1.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera al piano terra ed una soffitta al piano primo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1979, previa acquisizione della Delibera del Consiglio Comunale n.73 del 23/10/1986 essendo opere destinate al recupero del patrimonio edilizio pubblico. I lavori sono terminati nel giugno del 1988.

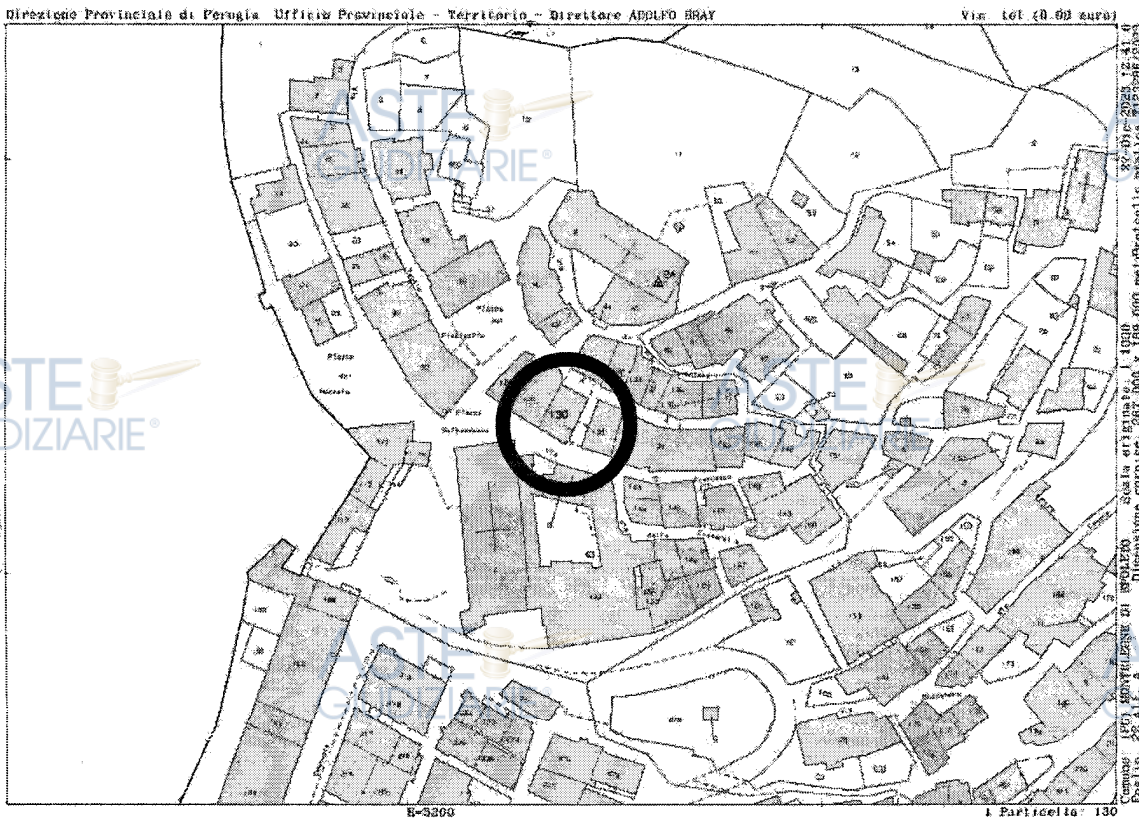
Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gas-metano, mentre gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

Dati Ubicativi:

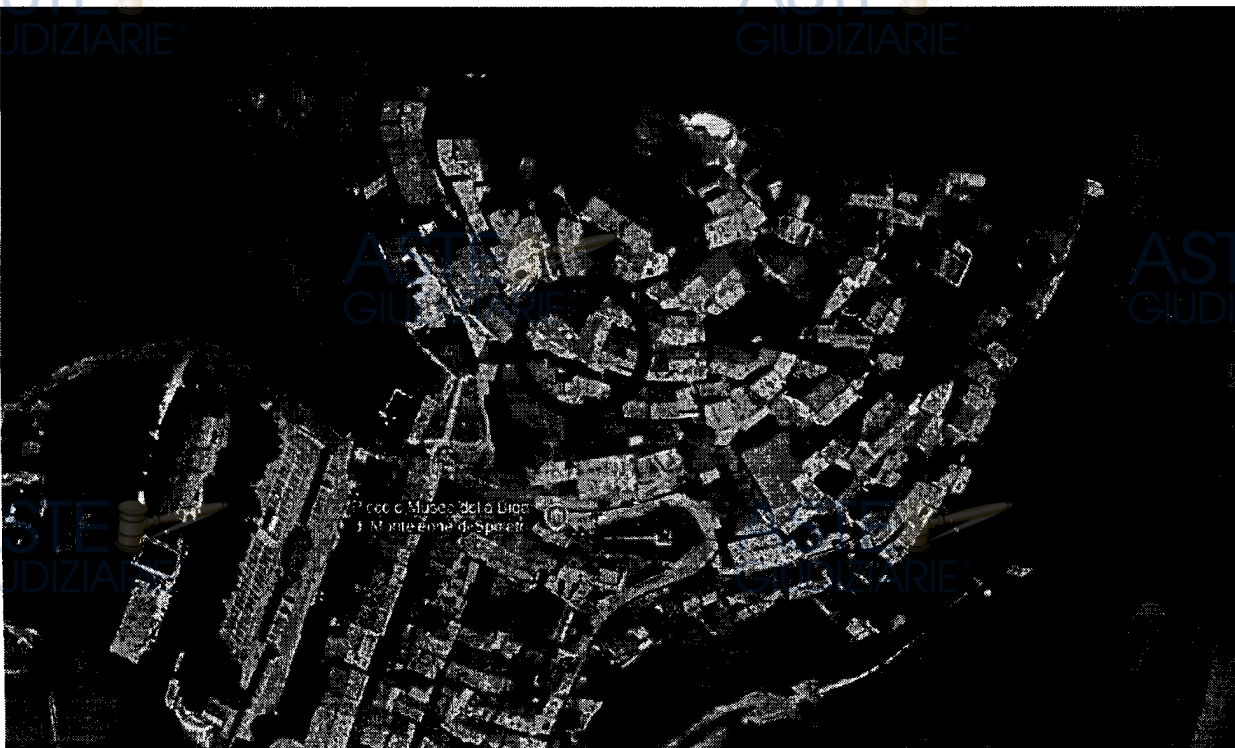
Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
MONTELEONE	PG	VIA DEGLI ARCHI	1	CIVILE ABITAZIONE

Confinante con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio e con corte esclusiva.

(allegare planimetria del catasto)



Vista Satellitare



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	130	2	A/3	2	4 vani	€ 204,52

Totali valori catastali

- Rendita € 204,52

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ed è liberamente accessibile.
- 9) Non si rende necessaria alcuna variazione o frazionamento catastale
- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Monteleone individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente

Foglio	Particella	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona
22	130	PRG	Zona A

11) Conformità urbanistica

L'unità immobiliare non risulta essere conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, di cui non è stata conseguita agibilità. I lavori che hanno interessato la ristrutturazione dell'intero edificio hanno riguardato soltanto le parti strutturali, lasciando le unità allo stato rustico, come dichiarato dal Direttore dei Lavori in data 30/06/1988. Lo stato dei luoghi ad oggi mostra delle difformità riguardanti sia opere di fondellature che opere strutturali. Queste ultime hanno riguardato il taglio di una porzione di solaio per dare accesso, tramite una scala in ferro, alla soffitta. Inoltre sulla falda di copertura della soffitta sono stati aperti n.3 finestre a tetto o lucernai. Per questo sarà necessario presentare una sanatoria sia a livello urbanistico che strutturale, in entrambi i casi fattibile con costi stimabili in € 8000,00

12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena

proprietà alla ditta esecutata come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata con Atto di c/v n.16121 del 29/11/2006 notaio Fabio Di Russo di Spoleto, con il quale il sig. ██████████ ha acquistato la piena proprietà dal Comune di Monteleone dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.

Utilizzo attuale: appartamento al momento del sopralluogo non era abitato

13) Situazione anagrafica ditta esecutata

Certificazioni Acquisito certificato anagrafico di stato civile dove si evince che il Sig. ██████████ è in uno stato libero (allegato in copia)

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- Non ricorre

15) Caratteristiche impianti

Per quanto concerne gli impianti si precisa che:

- Impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia autonoma a gas-metano;
- Impianto elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario risulta essere quello dell'ultima ristrutturazione;
- Non sono presenti impianti speciali.

16) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili esegutati si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particell a	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	22	130	2	Via degli Archi n.1	Abitazione di tipo economico

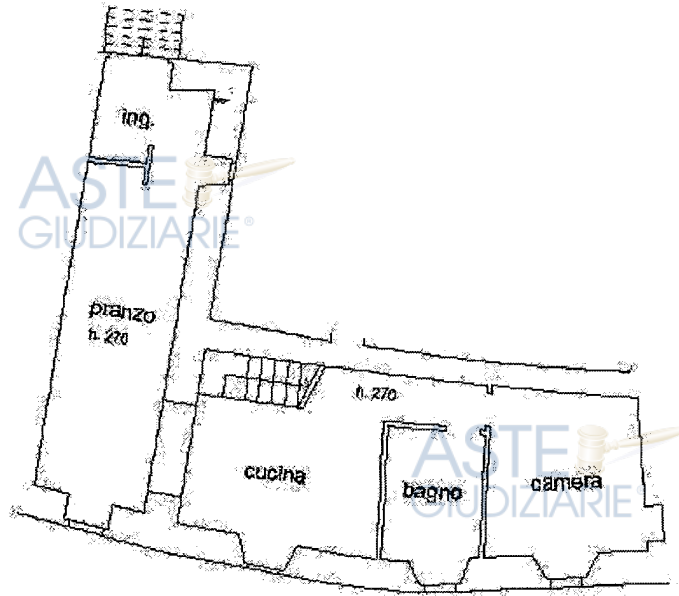
Caratteristiche del lotto:

Il bene immobile esegutato è costituito da appartamento di civile abitazione, censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 22 p.lla 130 sub 2. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Monteleone Via degli Archi n.1.

Descrizione delle singole unità

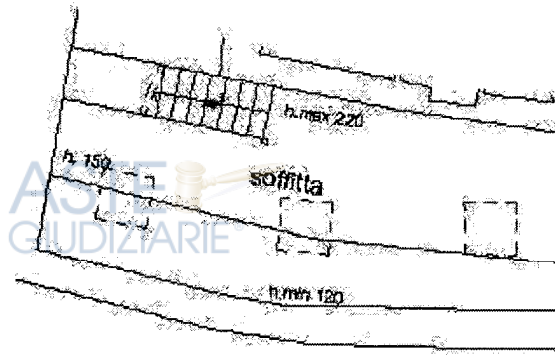
L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera al piano terra ed una soffitta al piano primo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1979, previa acquisizione della Delibera del Consiglio Comunale n.73 del 23/10/1986 essendo opere destinate al recupero del patrimonio edilizio pubblico. I lavori sono terminati nel giugno del 1988. Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gas-metano, mentre gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Calcolo Superfici utili:

o Piano Terra

- Ingresso mq 4,02
- Soggiorno mq 17,00
- Cucina mq 15,85
- Disimpegno mq 1,50
- Bagno mq 5,56
- Camera mq 14,12

o Piano Primo

- Soffitta mq 33,24

17) Valutazione lotto

Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	22	130	2	Via degli Archi n.1	Appartamento di tipo economico

Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia a ambienti	Categorie catastali:		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7	C/1	C/6	
	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11							
A	1,00		1.00		1.00			
I						1.00	1.00	
L						0.50	0.50	
B	0.50*		0.50*		0.50*	0.50*	0.50*	
C	0.25*		0.25*		0.25*	0.25	0.25*	
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10* per l'eccedenza	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza
E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza
F	0,10* fino alla sup. definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz. solo per la quota eccedente il quintuplo della superf, lettera A			0.20	0,10* fino alla superficie definita lettere I e L ragguagliata	0.02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.

STIMA FABBRICATO

Tipologia:	Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro
Struttura:	Muratura	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro
Ubicazione:	Città: Monteleone		Via degli Archi			
	Civ.		1 Scala	/	Piano	T-1 Interno /
Tipo di stima:	Sintetica	Comparativa	Analitica	Costo costruzione		

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Casa di abitazione che si sviluppa al piano terra e primo, al piano terra troviamo ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, mentre al piano primo c'è una soffitta

Individuazione catastale: Comune di Monteleone Foglio 22 p.la 130 sub 2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA				SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata	Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
1-Ingresso	4,02	1,00	4,02				0,00
2-Soggiorno	17,00	1,00	17,00				0,00
3-Cucina	15,85	1,00	15,85				0,00
4-Disimpegno	1,50	1,00	1,50				
5-Bagno	5,56	1,00	5,56				
6-Disimpegno	6,37	1,00	6,37				
7-Soffitta	33,24	0,50	16,62				
Pareti non portanti	1,59	100%	1,59				
Pareti portanti		50%	0,00				
Sommano		A	68,51			B	0,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
68,51	1,2	1,2		1,1		1		108,52

VALORE MEDIO COMPARATIVO

Tipologia	A) Immobiliare.it		B) Borsino immobiliare		Immobilgest	
	Conserv.	Medio	Conserv.	Min Max	Conserv.	Medio
	Buono	665	Buono	623 915	Buono	861,98

VALORE MEDIO A+B/2 765,33 €

VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
108,52	765	83.017,80 €

Valore di stima € 83'017,80
Detrazioni e abbattimenti

ASTE GIUDIZIARIE®

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 83'017,80
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	10%	€ 8'301,78	- € 8'301,78
2	Spese per sanatoria opere non conformi all'ultimo titolo edilizio	a corpo	€ 8'000,00	- € 8'000,00
VALORE FINALE				

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

arrotondato per eccesso a € 67'000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 67'000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

18) Immobile pignorato per intero

ASTE GIUDIZIARIE®

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

- ~~Beni~~

ASTE GIUDIZIARIE®

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Spoletto li, 11/11/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-ALLEGATI

- 1) Fascicolo del lotto/i
- 2) Schede fotografiche;
- 3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Visure RR.II. aggiornate;
- 7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- 8) Copia atto di compravendita;
- 9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.

1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E: 99/2021

Esecuzione promossa da:

PALATINO SPV SRL

Contro

Proprietà

- Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/1

Descrizione dei beni

Il bene immobile esecutato è costituito da appartamento di civile abitazione, censito al C.U. del Comune di Deruta al f. 22 p.lla 130 sub 2. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Monteleone Via degli Archi n.1.

Descrizione delle singole unità

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da più unità immobiliari, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera al piano terra ed una soffitta al piano primo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1979, previa acquisizione della Delibera del Consiglio Comunale n.73 del 23/10/1986 essendo opere destinate al recupero del patrimonio edilizio pubblico. I lavori sono terminati nel giugno del 1988.

Le finiture dei pavimenti e rivestimenti sono di buona qualità, l'impianto termico è a pannelli radianti in alluminio alimentati da una caldaia standard a gas-metano, mentre gli infissi sono in legno e vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. L'impianto elettrico è funzionante e a norma, provvisto anche di salvavita.

Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	130	2	A/3	2	4 vani	€ 204,52

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	16122		01/12/2006	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Di Russo del 29/11/2006 rep. n. 16122, iscritta il 01/12/2006 al n. reg. part. 1523 e reg. gen. 2191 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA SEDE SIENA contro [REDACTED]	Per € 110.000,00, di cui € 55.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2	Ipoteca giudiziale	3225		07/06/2017	Tribunale di Perugia in data 12/05/2017 rep. 3225 a favore di CARIGE SPA contro [REDACTED]	Per € 130.000,00, di cui € 124.442,77 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
3	Pignoramento Immobiliare	853		07/09/2021	Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Spoleto in data 28/07/2021 a favore di PALATINO SPV S.R.L. contro [REDACTED]	



Valutazione lotto



Valore di stima:

- Superficie commerciale-ragguagliata mq 108,52 x €/mq 765,00= € 83'017,80

Detrazione e abbattimenti:

- Valore stima - 10% - Costo sanatoria= 83'017,80 - 8'301,78 - 8'000,00 = € 66'716,02 arrotondato per eccesso € 67'000,00



Valore del Lotto € 67'000,00 (diconsì euro sessantasettemila/00)

Spoletto lì, 11/11/2024



Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

