



REVISORE LEGALE

Geometra Giacomo Pietrantoni

Codice Fiscale PTR GCM 53514 D653R - P. I.V.A. 00501780548

Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49395 - E-mail: giacomo.pietrantoni@geopet.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 90/2019 R.G.E.

promosso dalla

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

contro

LA SOCIETA' DI CUI ALLEGATA

**RELAZIONE
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 26 settembre 2019 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it già nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Ciò premesso, il G.E. indicava di rispondere ai quesiti di cui all'allegato Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. (Cfr.Doc.1), disponeva che l'esperto provvedesse al deposito della relazione di stima entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico stesso, fissava altresì l'udienza del 12.03.2020.

Prima di ogni attività, lo scrivente riscontrava l'idoneità della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale di cui agli atti del procedimento verificando la rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento nonché acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, in quanto mancanti, l'estratto di mappa (Cfr.Doc.2), la planimetria catastale (Cfr.Doc.3), le relative visure catastali (Cfr.Doc.4) e copia integrale del titolo di provenienza al debitore (Cfr.Doc.5) mentre presso il competente Ufficio Comunale di Poggiodomo gli elaborati progettuali ed il relativo titolo abilitativo dell'immobile oggetto di pignoramento (Cfr.Doc.6).

L'esperto provvedeva all'individuazione e all'identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento, nonché alla verifica delle condizioni sotto il profilo urbanistico.

In data 16 Ottobre 2019, l'esperto stabiliva la data ed il luogo dell'accesso al bene in questione per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stesso, inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente presso l'Avv. Giulia Migliorini in Perugia, risultata consegnata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (Cfr.Doc.7), mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore in Roma via Avelengo, 40, risultata consegnata come da pervenuto avviso di ricevimento allegato (Cfr.Doc.8).

Come sopra stabilito, alle ore 10,30 del giorno 31 Ottobre 2019, l'esperto si recava presso l'immobile in Comune di Poggiodomo via Borgo San Pietro ove non trovava la presenza del debitore o di altra persona delegata a favorire le dovute operazioni non risultando possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato, nella circostanza si limitava alla visione esterna dello stesso.

Quindi, con istanza del 07 Novembre 2019 segnalava l'impossibilità all'accesso all'immobile e quindi l'occorrenza di sospendere le relative operazioni peritali, rimanendo in attesa di conoscere, al riguardo, i provvedimenti del G.E..

Per quanto sopra, vista la succitata comunicazione, sussistendo i presupposti per sostituire il debitore nella custodia del bene, in data 08 Novembre 2019, il G.E. nominava Custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia conferendogli i relativi compiti, concedeva altresì al C.T.U. proroga di gg. 90 decorrenti dalla data di deposito del Decreto stesso.

Di conseguenza, lo scrivente interpellava il custode dei beni che in data 26 Novembre 2019, a mezzo posta elettronica certificata, richiedeva copia della comunicazione con relativa ricevuta A.R. inviata al debitore per l'inizio delle operazioni peritali, l'esatta indicazione del compendio ed i relativi dati catastali, la conferma di ispezione presso l'Agenzia delle Entrate per verifica di titoli di locazione/affitto nonché l'eventuale documentazione fotografica; differendo, in tempi brevi, al ricevimento della documentazione richiesta, di concordare l'accesso forzato ai locali oggetto di esecuzione.

In data 28 Novembre 2019 l'esperto, a mezzo posta elettronica certificata, inviava al custode quanto richiesto, risultata consegnata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna. (Cfr.Doc.9)

In seguito, in data 09.12.2019, l'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode del bene pignorato, a mezzo posta elettronica certificata, fissava l'accesso ai locali oggetto di esecuzione per il giorno 08.01.2020 alle ore 10,00.

Alla data e alla ora sopra stabilita, l'esperto si recava presso l'immobile in Comune di Poggiodomo via Borgo San Pietro ove rilevava la presenza del il Sig.

Moscati Mauro incaricato I.V.G., una pattuglia dei Carabinieri ed il tecnico serraturiere convocato dal Custode.

Vista l'assenza del debitore si procedeva quindi all'apertura forzata accedendo all'interno dell'immobile per le operazioni peritali del caso.

In data 09.01.2020, come da accordi telefonici intercorsi, lo scrivente inoltrava, la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo di seguito riportato "protocollo.municipioroma10@pec.comune.roma.it".

Visto il trascorrere del tempo, senza peraltro alcun riscontro in merito, a seguito di ulteriori e reiterate istanze anche a mezzo fono, in data 17.01.2020 l'esperto provvedeva al inoltrare altra richiesta a mezzo raccomandata al Municipio di Roma - Ufficio Certificati per corrispondenza, secondo le suggerite modalità fornite da un Funzionario dell'Ente (Cfr.Doc.10), risultata poi consegnata il 21.01.2020.

Alla data del 23.01.2020 comunque rimaneva ancora in attesa di ricevere riscontro al riguardo al fine di dar seguito alla completa stesura della relativa perizia.

Causa le segnalate problematiche, non sussistendo purtroppo la possibilità di depositare la perizia e quindi inviare al creditore ed al debitore l'avviso di deposito della stessa nei tempi previsti, in almeno 45 giorni prima dell'udienza (ex art. 569 c.p.c.), richiedeva al G.E. un'ulteriore proroga di 60 giorni.

A seguito di quanto sopra, in data 24.01.2020, il G.E. concedeva una proroga sino al 30.03.2020 per il deposito della relazione di stima e rinviava per l'autorizzazione alle vendite all'udienza del 14.05.2020.

Sempre in merito alla richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, in data 10.03.2020, secondo quanto suggerito telefonicamente da un Funzionario dell'anagrafe del Comune di Roma, inviava ai seguenti indirizzi di posta elettronica anagrafe.certificati@comune.roma.it ed a direzione.anagrafe@comune.roma.it ulteriore richiesta/sollecito (Cfr.Doc.11)

che a tutt'oggi purtroppo non ha avuto alcuna risposta permanendo inecasa la richiesta stessa.

Tutto ciò premesso comunque si fa presente che dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti si riscontra che il bene in questione è di piena proprietà dell'esecutato Sig. _____, in regime di separazione dei beni e si accerta altresì l'esistenza delle susseguenti formalità che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE N. 2110/332 del 03.05.2011 - Ipoteca volontaria di € 130.00,00 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro _____ nato a Roma il _____ a garanzia di un mutuo fondiario di € 65.000,00 per una durata di anni quindici;

TRASCRIZIONE N. 2399/1867 del 17.06.2019 - Pignoramento Immobiliare a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro _____ nato a Roma il _____ in base ad atto notificato in data 23.04.2019, dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte di Appello di Roma, per la somma di € 47.505,27 oltre alle eventuali successive mensilità maturande, agli interessi di mora, al tasso convenzionale, maturati successivamente al 22.12.2017 sino alla data del soddisfo.

A tal proposito, i costi necessari alle relative cancellazioni ammontano ad € 329,00 (*costo fisso di € 294,00 per il pignoramento oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 per l'ipoteca volontaria*).

Sulla scorta di quanto appurato, il sottoscritto, nel rispetto della naturale formazione, tipologia e destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento, ha individuato la formazione di un **UNICO LOTTO**, fornendo di seguito la descrizione analitica dello stesso.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA CORTE

L'immobile in questione, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (**Cfr.Doc.12**), è posto in Comune di Poggiodomo,

Via Borgo San Pietro snc, centro storico cittadino ed è costituito da una porzione di fabbricato cielo terra con annesso piccolo cortile, formata dal piano terra e primo in aderenza con altra porzione di fabbricato.

Esteriormente si presenta, in discreto stato di conservazione, di forma rettangolare con affaccio sul fronte e sul retro, prospetti intonacati privi di tinteggiatura, porta d'ingresso in listelli obliqui di legno con telaio in ferro, infissi esterni in legno con vetro camera privi di imposte, tetto a capanna con manto di copertura in coppi, sporto di gronda costituito da zampini in legno e laterizio, gronde e pluviali in lamiera verniciata.

Strutturalmente risulta costituita da pareti in muratura mista e ordinaria, solai d'interpiano e di copertura in latero cemento, da quanto potuto verificare non presenta alcuna criticità.

La piccola corte annessa (*circa mq. 20,00*) è posta sul fronte del fabbricato e si presenta in stato di incuria, recintata con rete metallica lungo il lato nord/est ed in piccola parte lungo il lato sud/est ove è posto un cancello in ferro a due battenti collegato alla via pubblica attraverso uno spazio aperto asfaltato individuato catastalmente con la particella n. 18 del Foglio 27 "*area di enti urbani e promiscui*".

La porzione di fabbricato in questione è formata da un piccolo appartamento con opere ed impianti ancora da realizzare e da ultimare che si sviluppa su due piani, di cui il piano terra costituito da un unico vano (*circa mq. 23,20*) con un'altezza utile di ml. 2,55) destinato ad ingresso/pranzo con angolo cottura in muratura ed il piano primo, collegato internamente da una scala di limitato sviluppo in struttura in ferro e con pedane in legno, costituito da una camera con attiguo disimpegno (*circa mq. 19,00*) ed da un bagno (*circa mq. 4,80*) entrambi con un'altezza utile minima di ml. 2,85 e massima di ml. 3,65.

Nei succitati piani si rileva la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con tubazioni in rame e relativo corrugato sottotraccia, restano assenti i relativi corpi scaldanti, il termostato ambiente, le valvole e gli accessori in genere come pure

la caldaia nonché il collegamento di quest'ultima con la fonte energetica (*bombolone gpl o altro*).

Il piano terreno, corredato da un camino ad angolo rivestito da mattoni a vista, si presenta con pavimento in piastrelle in monocottura in gres ceramico (33x33), con il rivestimento delle pareti relative all'angolo cottura di dimensioni (20x20) di colore chiaro, con pareti e soffitto intonacate e rifinite a colletta ma prive di tinteggiatura, fornito di impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia con alcune scatole di derivazione senza coperchio nonché privo della conduttura di scarico delle acque bianche.

Il piano primo ed in particolare la camera da letto, si presenta, con pareti e soffitto intonacate e rifinite a colletta ma prive di tinteggiatura, con pavimento prefinito tipo "pronto parquet" in listoni di legno con larghezza cm. 19 e lunghezza cm. 129 privo di battiscopa, impianto elettrico predisposto sotto traccia ma privo di interruttori, prese ed accessori in genere mentre il bagno rimane allo stato grezzo privo di intonaco, di massetto, di pavimento e di rivestimento delle pareti, della porta di accesso, dei sanitari e dei relativi accessori nonché dell'impianto elettrico, si rileva la sola predisposizione dell'impianto idrico-sanitario in traccia rimasta peraltro aperta.

Tutti i locali risultano provvisti di finestre di adeguate dimensioni a luce diretta degli stessi, quelle poste al piano terreno sono dotate esternamente di grata in ferro lavorato.

L'immobile sopra descritto risulta individuato catastalmente al Foglio 27 con la seguente particella:

Catasto Fabbricati:

- n. 15, categoria A/3, Cl. 2, vani 2,5, p.T-1°, Rendita € 113,62.

Catasto Terreni:

- n. 15, ente urbano, ha 0.00.62, Area di enti urbani e promiscui.

Il tutto confinante con strada pubblica, Agrestini Roberto e Santi Fernanda, Agrestini Bruna, Carla e Mauro, salvo altri.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono sia l'identificazione sia l'individuazione del bene, come peraltro comprovano l'intestazione con il nome del debitore " nato a Roma il proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni".

Precisa comunque che la particella n. 15, come sopra riportato, è individuata anche al Catasto Terreni di detto Comune alla Partita speciale "*Area di enti urbani e promiscui*".

Sotto il profilo urbanistico-edilizio si è accertato che il bene in questione ricompreso in un più ampio fabbricato (*U.M.I. 24*) composto nel suo complesso di n. 7 unità immobiliari di più proprietari, è stato oggetto di rilevanti lavori di ristrutturazione e risanamento, tanto è vero che per alcune porzioni di fabbricato furono emesse ordinanze di sgombero in quanto danneggiato dal sisma del 19.09.1979 e pertanto soggetto a contributo per legge regionale n. 50 del 26/05/1980 e successive.

A tal proposito veniva rilasciata, da parte del Comune di Poggiodomo, la Concessione edilizia n. 5 del 13.03.1987 che prevedeva, restando invariati i prospetti, lavori di consolidamento delle strutture portanti, il rifacimento del tetto in c.a. nonché l'adeguamento funzionale di alcuni vani.

Per quanto sopra, veniva altresì depositata, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale N. 25/82, la denuncia dei lavori, successivamente, in data 16.06.1988, veniva presentata la comunicazione di fine lavori.

Dall'esame dell'allegata planimetria catastale nonché degli elaborati progettuali relativi al progetto approvato, si rilevano, difformità dovute ad una contenuta diversa distribuzione dello spazio nonché il mancato completamento delle opere relative al piano primo.

Ciò premesso, relativamente a quanto concerne il rispetto delle norme che disciplinano l'attività edilizie, rileva l'assenza del Certificato di abitabilità e comunque il mancato completamento dei lavori previsti.

La Concessione Edilizia di cui sopra è da ritenersi decaduta di diritto per le opere non eseguite; l'eventuale realizzazione delle stesse e di quanto possa essere necessario per la regolare definizione del bene, sarà subordinato con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) il cui costo per le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli, etc. potrà ammontare a circa € 1.200,00.

In merito allo stato di possesso, l'immobile è risultato non occupato da terzi, parzialmente arredato con accumulati materiali edili (*piastrelle, sanitari ed accessori, cavi elettrici, scatole, prese, interruttori, etc.*).

Vista la reiterata assenza del debitore, nonostante i comunicati inviti, al momento il bene pignorato è sottoposto alla custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta di ciascun locale e quindi dell'intero immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi (*destinazione ed utilizzazione*) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile ML	Superficie Netta Mq.	Coefficiente di destinaz./utilizzaz.	Superficie Commerciale Mq.
Ingresso/Pranzo/Cottura p.T.	2,55	23,20	1,00	23,20
Disimpegno/Camera p.1°	3,25	19,00	1,00	19,00
Bagno p.1°	3,25	4,80	0,60	2,88
Corte annessa	-	20,00	0,10	2,00
TOTALE		67,00		47,08

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione complessiva della porzione di fabbricato in questione è determinata mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, la

conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per beni simili situati nella medesima zona.

Di conseguenza i relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il costo totale per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il proporzionale valore dell'attuale area annessa e di sedime.

Il valore finale complessivo del bene è stato determinato in base all'indagine statistica ed alle condizioni in cui trovansi i beni stessi, applicando un abbattimento forfettario del 17% 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.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMM.LE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €	ABBATTIMEN. FORFETTARIO	VALORE FINALE €
ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA	47,08	600,00	28.248,00	17%	23.445,84

Pertanto, la valutazione complessiva dei beni sopra indicati ammonta ad € 28.248,00, mentre quella finale ad € 23.445,84.

Nell'ipotesi in cui s'intendesse procedere alla regolarizzazione della situazione edilizia urbanistica ed all'aggiornamento della situazione catastale e che i relativi oneri siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, **il valore finale complessivo di detto beni potrà essere quantificato con arrotondamento in € 22.000,00**, avendo detratto gli stessi dal valore finale.

In fede.

Spoletto, 30 Marzo 2020

Il C.T.U.

(geom. Giacomo Pietrantonì)