

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare promossa da

contro

(R.G.E.248/2018)

Consulenza tecnica d'ufficio

Con ordinanza del Giudice dell' Esecuzione Dott. Simone Salcerini, lo scrivente, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, all'udienza del 02/05/2019, presentava il giuramento di rito innanzi al Presidente, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto, venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle certificazioni ipocatastali e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e le verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia e la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, il sottoscritto tramite lettera raccomandata "AR" (vedasi Allegato 1) del 19/06/2019, comunicava alla parte la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati fissata per il giorno 25.07.2019.

La raccomandata inviata tornava al mittente in quanto risultava trasferita.

Pertanto l'accesso all'immobili è avvenuto con l'ausilio dell' Istituto Vendite Giudiziarie a seguito di provvedimento di nomina del G.E., in due fasi in data 06/12/2019 alle ore 15,00 e in data 13/01/2020 ore 14,30;

Pertanto, venivano eseguite le operazione peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno dell' immobile e nella verifica delle relative planimetrie, depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in atti, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Di conseguenza vista la documentazione agli atti acquisita e la conoscenza dei luoghi, il sottoscritto individua il bene oggetto di pignoramento in tre Lotti, (A1) (A2) e (A3) di cui alla Relazione di Stima:

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo poste ordinaria alle parti (vedasi Allegato 7).



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;

Risposta:.....

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati nella frazione di S. Venanzio in zona residenziale a circa 5,0 Km dalla cittadina di Spoleto.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, vengono divise in tre lotti.

Lotto 1 (A1) si compone dall'appartamento posto al piano primo e secondo con annesso garage pertinente al piano interrato;

Lotto 2 (A2) dal locale garage al piano interrato;

Lotto 3 (A3) dal locale garage al piano interrato;

;

Individuazione catastale dell'immobile

Gli immobili risultano censiti al Catasto Urbano del Comune di Spoleto fraz. S. Venanzio:

Lotto 1 (A1)

Fog. 100 P.la 1418 sub 7 ZC 02 cat A2 – Cl 02 – con. 4 vani – Sup.Cat. 84, R. € 299,55, piano 1-2;

Fog. 100 P.la 1418 sub 12 ZC 02 cat C6 – Cl 03 – con. 25 mq, R. € 45,19 piano 1° sottostrada;

Lotto 2 (A2)

Fog. 100 P.la 1418 sub 15 ZC 02 cat C6 – Cl 03 – con. 87 mq, R. € 157,26 piano 1° sottostrada;

Lotto 3 (A3)

Fog. 100 P.la 1418 sub 16 ZC 02 cat C6 – Cl 03 – con. 56 mq, R. € 101,23 piano 1° sottostrada;

LOTTO 1 (IMMOBILE A1)

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina costituita da più unità immobiliari, realizzata in cemento armato, posto al piano primo accessibile da scala esterna comune.

L'edificio venne realizzato negli anni tra il 2006 e il 2009 lo stesso si presenta in buone condizioni.

Esternamente il fabbricato risulta regolarmente intonacato e tinteggiato, con aggetti in c.a..

L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da un locale pranzo-soggiorno e cucina, bagno, ripostiglio, camera da letto e due balconi al piano primo, due camere, bagno e ripostiglio al piano secondo.

Le finiture interne si presentano in ottimo stato di conservazione, i pavimenti sono in monocottura di buone qualità, intonaci del tipo civile finiti a colletta, tinteggiatura delle pareti a tempera, bagni e cucina rivestiti in piastrelle, porte interne in legno tamburato, finestre e persiane in legno massello, portone d'ingresso blindato.



L'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia autonoma alimentata a Gas, l'appartamento è inoltre predisposto per l'impianto di climatizzazione.

Al piano sottostrada (interrato) è ubicato il box - garage accessibile da rampa esterna. Il locale attualmente viene adibito a cantina o deposito, è privo di intonaco e pavimentazione, fornito da impianto elettrico e porta basculante in lamiera.

La superficie utile delle singole destinazioni è così suddivisa:

Piano Primo

Abitazione mq 48 - altezza interna mt 2,70

Balconi mq 15,70

Piano Secondo (soffitta)

Soffitta praticabile (Abitazione) mq 34 - altezza media interna mt 2,55

Soffitta non praticabile (Rip) mq 14 - altezza media interna mt 1,20

Piano Seminterrato

Garage Mq 24 - altezza interna mt 2,50

LOTTO 2 (IMMOBILE A2)

Lotto 2(A2)

Fog. 100 P.la 1418 sub 15 ZC 02 cat C6 - Cl 03 - con. 87 mq, R. € 157,26 piano 1° sottostrada;

Trattasi di locale sottostrada (interrato) accessibile da rampa esterna. Il locale attualmente viene adibito dall'esecutato a deposito materiali ma può essere utilizzato come garage - rimessa, intonacato, privo di pavimentazione e impianto elettrico, fornito di porta basculante in lamiera.

Piano Seminterrato

Garage Mq 85 - altezza interna mt 2,57

LOTTO 3 (IMMOBILE A3)

Fog. 100 P.la 1418 sub 16 ZC 02 cat C6 - Cl 03 - con. 56 mq, R. € 101,23 piano 1° sottostrada;

Trattasi di locale sottostrada (interrato) accessibile da rampa esterna. Il locale attualmente viene adibito dall'esecutato a deposito materiali ma può essere utilizzato come garage - rimessa, intonacato, privo di pavimentazione e impianto elettrico, fornito di porta basculante in lamiera.

Piano Seminterrato

Garage Mq 52,50 - altezza interna mt 2,57

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

Risposta: non si rilevano difformità;.....



9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;

Risposta: non si rilevano difformità;

11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

Risposta: L'intero fabbricato residenziale plurifamiliare venne autorizzato con Permesso di Costruire n. 4946 del 31.02.2006, Variante in corso d'opera con D.I.A. prot. 29548 del 21.06.2007, e successiva attestazione di agibilità prot. 50032 del 07.10.2011.

Le uniche difformità riscontrate rispetto alle autorizzazioni di cui sopra, riguardano l'abitazione indicata con il Lotto 1 (A1), in particolare al piano secondo, al posto del locale autorizzato in progetto come soffitta, sono state realizzate due camere ed un bagno e relativa scala prefabbricata in legno di accesso al piano.

Dette difformità ad oggi non possono essere sanate perché in contrasto con l'attuali norme edilizie. Per rendere l'appartamento negoziabile basterebbe togliere la scala e richiudere il vano scala per rendere inaccessibile il piano sottotetto.

Mentre per quanto riguarda i Lotti (A2) e (A3) non si riscontrano difformità;

12) Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

Risposta:

L'appartamento indicato con il Lotto 1 (A1) era occupato [redacted] a forza di un contratto d'affitto non registrato, il quale metteva a conoscenza il sottoscritto che stava ultimando il trasloco per trasferirsi in un'altra abitazione.

Mentre per quanto riguarda i Lotti (A2) e (A3), sono occupati dall'esecutato.

15) Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti (elettrico, idrico, termico);

Risposta: Gli impianti sono perfettamente funzionali e rispettano le norme vigenti;

16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti:

Risposta: Vengono costituiti tre lotti di vendita, Lotto 1 (A1), Lotto 2 (A2) ; Lotto 3 (A3)

17) Determini il valore dell'immobile

Risposta:.....

Stima degli immobili Lotto 1 (A1), Lotto 2 (A2) ; Lotto 3 (A3)

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetusta e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato**



dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA Lotto 1 (A1)

Immobile	Fog	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.1	100	1418	7	1°	Abitazione	48,00	€ 1.700,00	€ 81.600,00
A.1	100	1418	7	1°	Balconi	15,70	€ 500,00	€ 7.850,00
A.1	100	1418	7	2°	Soffitta (abitaz.)	34,00	€ 900,00	€ 30.600,00
A.1	100	1418	7	2°	Soffitta non pratic	14,00	€ 500,00	€ 7.000,00
A.1	100	1418	12	1°S	Box - garage	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Somma totale								€ 141.450,00

(diconsi euro centoquarantunomilaquattrocentocinquanta/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA (A1).

TABELLA Lotto 2 (A2)

Immobile	Fog	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.2	100	1418	15	1°S	Garage-rimessa	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00

(diconsi euro cinquantunomila/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA (A2).

+

TABELLA Lotto 3 (A3)

Immobile	Fog	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.2	100	1418	16	1°S	Garage-rimessa	52,50	€ 600,00	€ 31.500,00

(diconsi euro trentunomilacinquecento/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA (A3).



Conclusione

- Lotto 1 (A1)

Per la vendita dell' Immobile (A1) viste le difformità riscontrate è necessario sanare il fabbricato dal punto di vista urbanistico tramite chiusura del vano scala e smontaggio della scala, o tentare di presentare SCIA o DIA in sanatoria qualora nel frattempo siano cambiate le norme tecniche urbanistiche vigenti.

Per entrambi i casi si può prevedere un costo di circa di € 6.000,00 compreso di Iva e accessori di legge.

Per cui alla luce di quanto esposto, detraendo le spese di cui sopra si potrà affermare che il più probabile valore per l'immobile è pari a:

- immobile A1 € 135.000,00 (Diconsi Euro centotrentacinquemila/00)

- Lotto 2 (A2)

Per cui alla luce di quanto esposto, si potrà affermare che il più probabile valore per l'immobile è pari a:

- immobile A2 € 51.000,00 (Diconsi Euro cinquantunomila/00)

- Lotto 3 (A3)

Per cui alla luce di quanto esposto, si potrà affermare che il più probabile valore per l'immobile arrotondato all'intero è pari a:

- immobile A3 € 31.000,00 (Diconsi Euro trentunomila/00)

18) Pignoramento pro quota;

Risposta: L'immobile viene pignorato per intero;

19) Valore del diritto pignorato;

Risposta: Piena proprietà.;

20) Valutazione del solo terreno;

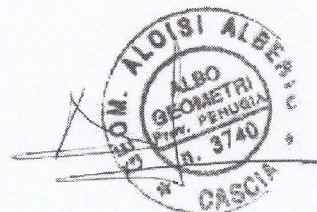
Risposta: Il caso non si pone.;

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto li 27.01.2020

C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)



Documenti Allegati

- 1) Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali ;
- 2) Documentazione fotografica immobili;
- 3) Planimetrie Catastali degli immobili;
- 4) Visura catastale attuale;
- 5) Visura RR.II. attuali;
- 6) Riepilogo: Fascicolo 1 – Lotto Unico;
- 7) Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti;

IL C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)

