

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 229-2019

promossa da

(Creditore procedente)

contro

(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Norise FEDELI

Procuratori Legali delle parti:

-PEC:

(Procuratore legale del Creditore Procedente)

Avv.

(Procuratore legale del Debitore/Esecutato)

-PEC:

(Procuratore legale del Creditore Intervenuto)

DATE:

Nomina: 4 marzo 2020 (ricevuta via PEC il 16/3/2020)

Giuramento C.T.U.: 29 maggio 2020

Udienza di comparizione delle parti: 26 novembre 2020

INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	
1. Verifica della completezza della documentazione (ex. art. 567 c.p.c.)	pag. 4
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza)	pag. 4
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 7
5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 8
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 8
7. Descrizione dei beni pignorati	pag. 8
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 10
9. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 10
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 10
11. Conformità urbanistica	pag. 11
12. Stato di possesso del bene	pag. 11
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 12
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 12
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 12
16. Formazione dei lotti (divisibilità in più lotti)	pag. 13
17. Valutazione dei beni	pag. 13
18. Pignoramento pro quota	pag. 15
19. Valore del diritto pignorato	pag. 15
20. Valore del solo terreno (il caso non si pone)	pag. 15
21. Elenco allegati	pag. 15
// Fascicolo n.1 -predisposizione del lotto unico di vendita per bando	pag. 17 - 21

Nei paragrafi che seguono sono riportate Osservazioni dello scrivente che racchiudono alcuni punti posti all'attenzione dell'Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 4 marzo 2020, il sottoscritto geom. Norise FEDELI, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4112 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 229/2019, promossa dalla

(creditore procedente) contro

L'esecuzione immobiliare interessa diritti di piena proprietà su una unità immobiliare in una palazzina condominiale per quota intera in capo a) sita nel **Comune di Deruta (PG) in Strada Esterna Comunale - San Niccolò di Celle, attualmente Via Francesco Coli 26 e censita al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1200 sub.18 (negozio al piano terra).**

In data 8 giugno 2020, prestando il rituale giuramento, il sottoscritto si è impegnato a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Effettuate le preliminari verifiche, controlli e ricerche in data 30/05/2020, inviavo comunicazione alle parti in data 1/6/2020, per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili pignorati fissato per il 24/06/2020 alle ore 10,00 (all. 1).

Dal mese di giugno si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Deruta, l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste.

In data 24/06/2020 alle ore 9.30, con la scorta della documentazione catastale acquisita e coadiuvato dal collaboratore Geom. Franco Masciotti, il sottoscritto si è recato presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Deruta (PG), in via Francesco Coli n. 26 per l'accesso ai luoghi. Alla presenza del proprietario dell'immobile interessato, esecutato si è provveduto a visionare i beni e ad eseguire un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Dallo stesso sopralluogo si evince che l'unità immobiliare non è attualmente utilizzata, così come confermato e dichiarato nel Verbale di Sopralluogo (all. 3). Tali beni furono acquistati nel 2008 dal per destinarlo alla attività di parrucchiera esercitata fino ad alcuni anni orsono.

In data 01/08/2020 si è proceduto alla richiesta per l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico (SUAPE) (all.2) e l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Deruta (all.12 e 13), effettuate mediante PEC.

Nello stesso giorno e con identiche modalità si è fatta richiesta all'Ufficio Anagrafe del comune di nascita dell'esecutato, dell'estratto per riassunto atto di nascita (all.14). In data 3/8/2020 l'Ufficio interessato inviava tramite PEC il documento richiesto.

Dopo la consegna di Richiesta Accesso Atti in data 01/08/2020 e successivo sollecito del 14/09/2020

con medesime modalità, in data 15/09/2020 accedo al SUAPE del Comune di Deruta per visionare la documentazione richiesta, e constatata la completezza, richiedo copia di quanto ritenuto utile. In data 24/09/2020, con ulteriore accesso presso il SUAPE di Deruta, acquisisco copia (all. 4) degli atti legittimanti gli immobili pignorati, in maniera tale da poter confrontare lo stato dei luoghi rilevato rispetto ai titoli abilitativi stessi.

In seguito a solleciti telefonici all'Ufficio Servizi Demografici di Deruta, non essendo pervenuti per via telematica come richiesto, con accesso in data 1/10/2020 presso detti uffici reperivo i documenti anagrafici richiesti.

La richiesta per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione, comodato e/o altro uso è stata inoltrata alla Agenzia delle Entrate di Perugia in data 1/8/2020 mediante PEC (all. 11) con esito pervenuto in data 12/8/2020.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si è rilevata la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha acquisito la sotto-riportata documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Deruta, l'ufficio anagrafe del Comune di Deruta e del Comune di

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Agenzia delle Entrate e presso l'Amministratore di Condominio. Inoltre la ricerca è stata estesa presso studi notarili e l'Università degli Studi in Perugia per gli atti di provenienza.

2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (all. 4)

IMMOBILE Catasto Fabbricati foglio 1, particella 1200 sub.18 (negoziato al piano terra)

Elaborati grafici di progetto allegati al permesso di costruire 117/2006 (ultimo titolo abilitativo), consistenti in: Tav. 1 – planimetria generale, Tav. 2 – planimetrie di progetto (stralcio piano terra), Tav. 3 – prospetti, Tav. 4 – sezioni.

Negli elaborati grafici viene raffigurato il negozio posto al piano terra composta da: locale principale per attività commerciale, bagno e antibagno (piante tav. grafica 2) con altezza interna di m 3,00 (sezioni tav. grafica 4).

Inoltre sono stati acquisiti i seguenti ulteriori documenti: certificato di agibilità, certificato di collaudo statico, certificazione abbattimento barriere architettoniche, relativi all'intero edificio- parere favorevole VVF per autorimesse – dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico riferite alla unità immobiliare di interesse.

2.2. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 5)

Immobile foglio 1, p.lla 1200 sub. 18 – Planimetria datata 12/06/2020 n. T136630 Planimetria in scala 1:100 del piano terra che rappresenta l'unità immobiliare composta da: locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno. Viene indicata l'altezza interna dei locali pari a 3.00 m.

Elaborato planimetrico foglio 1, p.lla 1200 – Planimetria Data 31/05/2020 - n. T12223

Planimetria in scala 1:500 per la rappresentazione schematica di tutte le unità immobiliari dell'edificio e l'individuazione dei beni comuni, corredato da elenco subalterni (Visura n. T12224) indicante la destinazione delle unità immobiliari.

2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 6)

nel ventennio le seguenti formalità (all.6a - 6b)

Atto di compravendita del 21/04/2008, rep. 52871/2625, a rogito del Notaio Adriano Crispolti di Perugia, trascritto a Perugia il 16/05/2008 al n. 14520/8241

A favore: _____ per il diritto di
intera proprietà;

Contro: _____

Oggetto:

negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piani terra, cat. C/1, classe 5, m2 38, rendita catastale € 971,46. (*)

(*): con il rogito sopra descritto acquistava anche altre due u.i. (appartamento e garage) successivamente rivenduti con atto in data 06/03/2015 repertorio 6762/5053 del Notaio Migliorini Daniele di Perugia.

Atto di compravendita del 04/07/2006, rep. 51273/15501, a rogito del Notaio Adriano Crispolti di Perugia, trascritto a Perugia il 10/07/2006 al n. 24071/14168

A favore:

Contro:

Oggetto:

terreno edificabile censito al Catasto Terreni del comune di Deruta, foglio 1, particella 105, superficie ha 1 a 52 ca 16 e particella 473, superficie ha 0 a 42 ca 74. (**)

(**): i terreni oggetto della compravendita costituiscono il comparto urbanistico sul quale è stata edificata la palazzina al cui interno è ubicata l'u.i. di interesse.

Atto di compravendita del 23/12/2004, rep. 46672/13990, a rogito del Notaio Filippo Duranti di Perugia, trascritto a Perugia il 20/01/2005 al n. 2539/1562

A favore:

Contro:

Oggetto:

terreno edificabile censito al Catasto Terreni del comune di Deruta, foglio 1, particella 105, superficie ha 1 a 55 ca 26 e particella 473, superficie ha 0 a 42 ca 74. (***)

(***) con successivo atto di rettifica del notaio Marco Carbonari di Perugia in data 23/05/2006 rep. 68706 trascritto a Perugia il 22/06/2006 al n. 21666/12635, si apportava correzione alla superficie della particella 105, da ha 1 55 26 a ha 1 52 16.

ricerche anteriori al ventennio (all. 6b)

Per individuare come la Regia Università degli Studi di Perugia è pervenuta in possesso del terreno sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare di interesse, si sono effettuate ricerche presso:

- lo studio notarile Duranti Filippo di Perugia;
- l'ufficio tecnico dell'Università degli Studi di Perugia;
- l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio per le visure catastali telematiche fino all'impianto macchinografico e sulle partite cartacee antecedenti;
- l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registri Immobiliari per le ispezioni sulle formalità relative fino all'impianto macchinografico (all. 7);

Nel rogito del notaio Duranti non viene indicata la provenienza. Da informazioni acquisite telefonicamente presso lo studio notarile viene confermata l'assenza della provenienza anche nella documentazione in loro possesso, compreso il precedente dispositivo per indire asta pubblica dei beni della Regia Università tra i quali quelli oggetto di ricerca della provenienza.

L'Università degli studi di Perugia, in seguito a richiesta per e-mail di informazioni in merito, riferisce informalmente, tramite l'Ufficio Tecnico Amministrativo, che la provenienza risulta essere riconducibile ad epoca remota, antecedente all'impianto macchinografico del 24/09/1977 e che invierà comunicazione ufficiale con disponibilità alla consultazione dei propri archivi cartacei, però con tempistica non compatibile per la consegna della perizia.

La visura storica catastale telematica presso l'Ufficio del Territorio riferita alla particella 105 del foglio 1 di Deruta, riporta come possessore la "Regia Università degli Studi di Perugia" fino dall'impianto macchinografico del 24/9/1977. L'ulteriore ricerca sulle partite cartacee precedenti il macchinografico conferma il possesso sino dall'impianto del Nuovo Catasto dei beni in oggetto (anni 1950-52 circa per il comune di Deruta).

Dai dati acquisiti risulta che i beni in oggetto fossero in possesso della Regia Università prima dell'istituzione del Nuovo Catasto e quindi già censiti nel Catasto Pontificio (istituito nell'anno 1816).

Per acquisire l'effettivo titolo di provenienza occorrerebbe consultare gli archivi cartacei dell'Ufficio Registri Immobiliari (ante macchinografico) che, sulla scorta delle informazioni acquisite al Catasto molto probabilmente non darebbe alcun esito, rimandando ad ulteriore ricerca presso il Catasto Pontificio/Archivio di Stato. Tutte operazioni onerose in termini di costi per diritti di visura data l'elevata quantità di formalità da consultare e onerose anche nei tempi di espletamento e senza certezza sull'esito.

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati (all.7-8).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato con atto

Repertorio

52886/16509 del 29/04/2008; (*)

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 3251, Registro Generale 21036, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE, Repertorio 784/2017 del 23/06/2017.

A favore: _____, Codice fiscale _____, Domicilio ipotecario eletto C/O

Contro: _____ per il diritto di intera proprietà.

Oggetto: negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piano terra, cat. C/1, classe 5, mq 38, rendita catastale € 971,46.

Atto Giudiziario. Verbale di Pignoramento immobili TRASCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 1580 - UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1452 del 19/12/2019.

A favore: _____, Codice fiscale _____

Contro: _____ nato a _____ per il diritto di intera proprietà.

Oggetto: negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piano terra, cat. C/1, classe 5, mq 38, rendita catastale € 971,46.

(*): tra le trascrizioni pregiudizievoli dovrà essere iscritto un regolamento di supercondominio che verrà redatto al completamento dal piano di urbanizzazione con la costruzione di altre palazzine, il tutto a carico della _____ Nell'atto di acquisto di _____ ale condizione è esplicitata ed accettata.

Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio _____ (All.9), il regolamento di supercondominio fra tutti gli edifici costruiti nell'area per la gestione delle aree pubbliche esterne e per le aree verdi di lottizzazione, ad oggi **non è stato costituito**.

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE (All. 9)

La palazzina è assoggettata a regolamento di condominio gestito da Amministratore di Condominio _____, Via dei lilla n. 47 Perugia (PG). Detto regolamento è stato depositato con atto _____ Repertorio 52886/16509 del 29/04/2008, dove l'edificio di interesse è stato denominato _____

Le parti comuni della palazzina sono esplicitamente specificate nell'art. 4 del regolamento e le tabelle millesimali sono riportate in calce al regolamento stesso (All. 9).

Nei vari articoli del regolamento di condominio sono stabiliti gli obblighi e i divieti imposti ai condomini, che rientrano nella normale gestione di uno stabile residenziale.

Ulteriori obblighi condominiali derivano dall'art. 2.1 dell'atto di acquisto di _____ nel quale *"la parte compratrice prende atto e accetta che la manutenzione ordinaria delle aree e infrastrutture destinate a verde (anche gravate da uso pubblico) dovrà essere a cura e spese dei condòmini pro quota millesimale, anche all'esito di cessione gratuita al Comune"*.

All'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, è stata attribuita la seguente percentuali millesimali dell'intero (come meglio spiegato nella allegata documentazione relativa alla Palazzina):

- millesimi generali di proprietà Tabella "A" = 32,39 - negozio al piano terra.

Poiché l'unità immobiliare ha accesso indipendente non vengono attribuiti i millesimi di cui alla Tabella "B" scale e ascensore e Tabella "C" autorimesse.

La rata ordinaria condominiale individuata nel bilancio preventivo per l'anno 2020 è di € 110,00, oltre al conguaglio relativo al bilancio consuntivo dell'anno 2019 di € 148,10 per un totale di € 259,10.

Secondo quanto riportato nella certificazione dell'Amministratore di Condominio del 30/09/2020 (All. 9) risultano non ancora pagate rate per l'importo di € 22,10 oltre alla rata in scadenza 31/10/2020 per il periodo settembre-dicembre 2020 di € 37,00.

Nella dichiarazione del 30/9/2020 lo stesso Amministratore dichiara l'assenza di lavori straordinari realizzati o deliberati dall'assemblea condominiale, specificando che non vi sono ulteriori quote di competenza a carico di _____ oltre alle quote ordinarie (All. 9).

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono rilevabili diritti demaniali o diritti di uso civico, trascritti.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

Non risultano vincoli o oneri da cancellare e non opponibili.

7. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

cfr. all. 4 documentazione urbanistica; all. 5 planimetrie catastali;
all. 10 documentazione fotografica,

POSIZIONE: L'unità immobiliare fa parte di una palazzina condominiale, con destinazione residenziale e commerciale/direzionale, ubicata nell'abitato di San Niccolò di Celle (frazione di Deruta). L'edificio si trova in Via Francesco Coli, angolo con via Giosuè Carducci, in un comparto di recente urbanizzazione (la palazzina è stata ultimata nel 2008) a destinazione mista (residenziale/commerciale/direzionale), ed è il primo di quattro edifici simili disposti lungo la via.

L'edificio in oggetto, anche se vicino alla direttrice stradale principale (via G. Carducci) è separato

da questa da una ampia area verde e l'intero comparto ha dotazioni territoriali (verde e parcheggi) in linea con gli attuali standard.

La zona è tranquilla e silenziosa, i servizi minimi sono relativamente vicini e raggiungibili anche a piedi, la visuale è gradevole.

DESCRIZIONE: L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è una palazzina a pianta rettangolare con struttura portante costituita da telaio in cemento armato, tamponature perimetrali in laterizio a "faccia-vista" ed in parte intonacate. La copertura è a quattro falde opposte (padiglione) con tegole in laterizio. Si sviluppa per tre piani in elevazione ed uno interrato: quest'ultimo è utilizzato come autorimessa, il piano terra è occupato dalle attività commerciali/direzionali, tra le quali l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, mentre ai due piani superiori trovano posto otto abitazioni in appartamento disposte quattro per piano, con scale ed ascensore comuni che consentono anche l'accesso alle autorimesse. Le unità immobiliari al piano terra hanno tutti accesso indipendente direttamente dall'esterno.

Immobile in oggetto è un negozio al piano terra, con affaccio sul prospetto sud dell'edificio e con accesso direttamente dall'esterno. La parete esterna è interamente finestrata con una porzione apribile che immette direttamente nell'unico locale principale. Questo ha pianta pressoché rettangolare con una porta sul lato opposto all'ingresso per accedere al servizio igienico costituito da anti-bagno e bagno. Questi ultimi, privi di aperture verso l'esterno, sono dotati di aspiratore elettrico per l'aerazione.

Lo stato di manutenzione è buono, sia delle finiture che degli impianti. L'ultima utilizzazione del locale risulta essere negozio di parrucchiera.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio metallico con ampie vetrate, prive di serrande o altri elementi accessori esterni. Una porzione di queste è apribile e costituisce porta di ingresso.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I rivestimenti del bagno e antibagno sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate

I soffitti dei locali sono alti m. 3,04

Il bagno è provvisto di lavandino, bidet e wc; nell'antibagno è presente un lavabo.

GIUDIZIO GENERALE: l'immobile è ubicato in una zona di recente urbanizzazione e pertanto dotata di adeguati standard funzionali quali verde e parcheggi pubblici ed è comodamente accessibile dalla viabilità principale.

Servizi essenziali e attività di interesse pubblico, quali supermercati, farmacie, ecc., sono presenti e relativamente vicine, raggiungibili anche a piedi.

L'unità di interesse è affacciata sulla via G. Carducci, viabilità principale della frazione di San Nicolò di Celle e presenta ottima visibilità. Comunque l'ampia area verde antistante l'ingresso consente una comoda e sicura viabilità pedonale senza compromettere la visibilità, utile per la destinazione commerciale.

Gli ambienti sono ampi e luminosi, le finiture sono di buona qualità e in generale gli immobili si trovano in buone condizioni.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: IMMOBILE INTESTATO A:

Proprietà per 1/1;

DISTINTO AL **CATASTO FABBRICATI** DEL COMUNE DI DERUTA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1200 SUB. 18, CATEGORIA C/1, CLASSE 5, CONSISTENZA 38 m², SUP. CAT. 41 m², RENDITA CATASTALE € 971,46; INDIRIZZO: STRADA ESTERNA COMUNALE DI SAN NICCOLO' DI CELLE SNC piano: T

8. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento immobiliare del 19/12/2019 corrisponde allo stato dei luoghi, tranne che per la toponomastica: nell'atto di pignoramento, come nella visura catastale, è riportata l'indirizzo: "Strada Esterna Comunale di San Nicolò snc". Nel frattempo il Comune di Deruta ha variato la toponomastica e l'indirizzo aggiornato è: "via Francesco Coli civ. 26".

Si precisa che la proprietà superficiaria dei beni pignorati si completa con i diritti spettanti sulle parti comuni inscindibili ovviamente dalle unità immobiliari pignorate che, nel caso di interesse sono i n° 1200 sub.3 e sub.4 (locali tecnici) e sub.29 (corte comune); tali diritti non sono però esplicitamente citati nell'atto di pignoramento.

9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

A giudizio dello scrivente non è necessario eseguire un aggiornamento catastale in quanto le planimetrie delle unità immobiliari rispondono allo stato dei luoghi e ai grafici allegati all'ultimo permesso di costruire.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO

L'edificabilità del comparto deriva da Piano Attuativo che prevede la realizzazione di otto edifici, dei quali quattro realizzati compresa la palazzina di interesse, con destinazione urbanistica mista: residenziale, commerciale, direzionale. Detto piano attuativo è disciplinato da convenzione rogito notaio Carbonari Marco del 23/5/2006 rep.68708/17905.

11. CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 86/2006 del 18/07/2006, avente per oggetto: *"realizzazione edificio plurifamiliare con attività commerciali e direzionali in S. Nicolò di Celle (edificio A)"* rilasciato alla società " - con le seguenti successive varianti intestate alla medesima ditta:

- Permesso di Costruire n° 155/2006 del 21/03/2007;
- Permesso di Costruire n° 117/2007 del 15/01/2008;

Il Permesso di Costruire n° 117/2007 è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Successivamente al termine dei lavori è stato rilasciato certificato di agibilità in data 11/4/2008, riferito ai predetti titoli abilitativi, in virtù della documentazione allegata alla richiesta di agibilità e consistente in: dichiarazioni del direttore lavori, parere favorevole dei VVF per le autorimesse, collaudo statico delle strutture prot. 339495 del 19/10/2007, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico, ricevuta di avvenuto accatastamento con relative planimetrie delle unità immobiliari ed individuazione dei beni comuni.

Il comparto sul quale sorge l'edificio che contiene l'unità immobiliare oggetto della presente è divenuto edificabile con piano attuativo di cui alla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Deruta e la società (che ha poi ceduto l'area alla società , realizzatrice dell'intervento edilizio) con atto del notaio Carbonari Marco di Perugia, in data 23/5/2008, rep. 68708. La convenzione prevede le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde, reti tecnologiche) vengano presi in carico dal Comune. Detta presa in carico non è ancora avvenuta in quanto la società deve completare il piano attuativo con l'edificazione di ulteriori palazzine. Comunque le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate e temporaneamente mantenute dalla stessa come previsto dalla convenzione stessa.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultima variante approvata (P. di C. 117/2007) non risultano difformità, sia per quanto riguarda le dimensioni interne che l'aspetto esterno del bene. Dette valutazioni derivano da un rilievo metrico restituito graficamente (all. 15).

Per quanto sopra esposto ritengo di affermare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile non risulta attualmente occupato.

Non risultano contratti di locazione depositati o registrati sugli immobili, come attestato dall'Agenzia delle Entrate rilasciato in data 12/08/2020 (all. 11).

13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

L'Esecutato risulta c secondo quanto certificato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Deruta (**all. 12**) e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di nascita (**all.14**) rilasciato dal dal quale non risultano annotazioni. Dalle certificazioni del Comune di Deruta ed in particolare dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Assenti.

15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti, realizzati contestualmente alla realizzazione dell'edificio e corredati di dichiarazioni di conformità:

- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto idrico e scarico reflui per i servizi igienici;
- impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia murale installata esternamente e sistema di emissione costituito da un termoconvettore per il locale principale ed un radiatore in alluminio nel bagno;

La caldaia a gas non è stata mai attivata in quanto il proprietario, successivamente all'acquisto del bene, ha installato un condizionatore per la climatizzazione invernale ed estiva senza mai utilizzare l'impianto in dotazione. Il sistema di climatizzazione attivo è costituito da una macchina esterna per la generazione caldo/freddo ed uno split interno per l'emissione. Di detto condizionatore non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'istallatore.

Pertanto ritengo che si debba regolarizzare la situazione degli impianti di climatizzazione con le seguenti modalità:

produrre una dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art.7, comma 6, D.M. 22/1/2008 n° 37, a firma di istallatore o tecnico abilitato per il climatizzatore invernale/estivo montato successivamente all'acquisto del bene;

provvedere comunque all'attivazione della caldaia a gas, con nomina di tecnico manutentore che si incarichi delle verifiche di Legge (controllo dei fumi, ecc.) e della denuncia al CURIT (Catasto Unico Regionale Impianti Termici) della Regione Umbria, al fine di consentirne l'eventuale utilizzo futuro.

Il costo stimato delle regolarizzazioni sopra descritte è:

- dichiarazione di rispondenza previa verifica sopralluogo ed eventuali interventi tecnici ritenuti necessari = € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);
- attivazione della caldaia a gas, controllo fumi, redazione libretto impianto e denuncia al CURIT Umbria = € 200,00 (euro duecento/00);

Per complessivi € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)

16. FORMAZIONE DEI LOTTI (divisibilità in più lotti)

L'immobile costituisce già una unità funzionalmente indipendente ed autonomamente utilizzabile. L'ipotesi di una eventuale frazionamento in lotti non sarebbe giustificata in quanto risulterebbe non conveniente sulla base del rapporto costi/benefici delle operazioni necessarie a realizzare più unità indipendenti.

Pertanto ritengo opportuno formare un unico lotto di vendita.

17. VALUTAZIONE DEI BENI

Dopo aver acquisito la documentazione tecnico/amministrativa ed aver visionato i beni, procedo alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona (Gabetti immobiliare Torgiano e altra agenzia territoriale), osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito. **(All. 14)**

Il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Convenzionale-Commerciale Vendibile S.C.V. rilevata ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione degli immobili, della destinazione d'uso, della loro conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione, delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Nello specifico caso, sulla scorta di informazioni acquisite presso agenzie immobiliari che operano nel territorio, nelle aree periferiche del Comune di Deruta (quali la frazione S. Nicolò di Celle) per immobili comparabili si pratica un prezzo di € 950/1.000 per mq di superficie commerciale.

Questo dato è stato messo a confronto con le quotazioni del Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia 2° trimestre 2020 riferito ai negozi in Deruta, zone semiperiferiche (San Nicolò di Celle) che indica valori da un minimo di € 800 ad un massimo di € 1300 per mq, e alla Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2019 (ultimo disponibile) dove si riportano valori da 790 a 1100 €/mq per immobili commerciali per la medesima zona di Deruta, (zona D1 nel listino).

Per la valutazione è necessario considerare le caratteristiche oggettive dell'immobile, e cioè:

- visibilità e comodità di accesso, data la destinazione commerciale del bene; l'immobile è ben visibile dalle principali viabilità, con accesso comodo e buona dotazione di parcheggi
- l'unità immobiliare e l'edificio nel quale è ubicata sono realizzati con l'impiego di materiali di buona qualità. Esternamente le finiture sono curate e gradevoli (pareti in mattoncini faccia-vista con elementi in travertino) mentre internamente sono adeguate alla destinazione d'uso

- la dotazione impiantistica è completa e funzionale.
- Lo stato di conservazione è ottimo, dovuto sia alla qualità dei materiali che all'utilizzo per un periodo limitato di tempo con gestione unica.
- L'immobile è di taglia medio-piccola (circa mq 40), utilizzabile per diverse attività e quindi più facilmente commerciabile

Mediando i prezzi unitari di mercato praticati in zona (€/mq 950/1000) desunti dall'indagine presso le agenzie immobiliari, è attribuibile un valore unitario di mercato di **€/mq 975,00**. Questo valore non è superiore alle medie dei listini sopra menzionati utilizzati come ulteriore riscontro alla stima effettuata.

Determinazione Superficie convenzionale-commerciale:

Il calcolo delle superfici convenzionali-commerciali deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici utili calpestabili al lordo dell'incremento per le murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e computando il 50% della superficie delle murature di confine con altre unità immobiliari. Questo secondo le specifiche della Borsa immobiliare Camera di Commercio che si adottano nel presente caso.

I risultati del calcolo derivano dal rilievo dell'immobile e delle partizioni che lo delimitano (**all.15**) e riportati nella *tabella della superficie convenzionale- commerciale* che segue:

n.	destinazione	Superficie utile	Superficie convenzionale commerciale
		mq	mq
1	Locale commerciale	33,85	36,84
2	Servizi igienici	5,16	6,67
	TOTALE mq	39,01	43,51

La superficie convenzionale commerciale determinata, moltiplicata per il valore unitario adottato porta al seguente risultato:

$$\text{mq } 43,51 \times \text{€/mq } 975,00 = \text{€ } 42.422,25$$

(euro quarantaduemilaquattrocentoventidue/25)

che costituisce il più probabile Valore di Mercato dell'intera PROPRIETÀ del LOTTO UNICO, che arrotondato all'intero è pari a:

€ 42.422,00 (euro quarantaduemilaquattrocentoventidue /00)

La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a

pertanto il valore di tale quota è di € 42.422,00

(euro quarantaduemilaquattrocentoventidue /00)

Al valore determinato occorrerà applicare le decurtazioni dovute ai costi, da intendersi come obblighi di fare (**), a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- costo per dichiarazione rispondenza e manutenzione degli impianti sull'immobile = € 550,00
- spese condominiali insolute = € 59,10 (compresa rata ordinaria in scadenza al 31/10/2020)

per un TOTALE di SPESE/COSTI pari ad € 609,10 (*)

(*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi di fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento pari ad € 609,10 (euro seicentonove/10) ()**

() "obblighi del fare" da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'Ill.mo G.E.**

18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili vengono pignorati per l'intera proprietà in capo a

Poiché gli immobili oggetti di pignoramento sono stati originariamente acquisiti come un unico bene e poiché costituiscono un lotto nell'insieme completo e funzionale, si è ritenuto formare un unico lotto di vendita. La formazione di lotti risulterebbe tecnicamente ed economicamente svantaggioso.

19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora la quota intera di proprietà.

20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.

21. ELENCO ALLEGATI

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali-sopralluogo;
- all. 2 - Richiesta Accesso ed Esito Atti Amministrativi Ufficio Urbanistica.;
- all. 3 - Verbale di Sopralluogo presso beni eseguiti;
- all. 4 - Documentazione Atti Autorizzativi Ufficio Urbanistica;
- all. 5 - Documentazione catastale;
- all. 6 - Titoli di provenienza: (6a) titolo di provenienza eseguito;
(6b) ricerche titolo di provenienza ante ventennio;
- all. 7 - Visure Ipocatastali e note iscrizioni-trascrizioni;
- all. 8 - Atto e nota trascrizione Pignoramento;

- all. 9 – Vincoli, Oneri e Documentazione di natura condominiale;
- all. 10 - Documentazione fotografica;
- all. 11 – Verifiche contratti di locazione;
- all. 12 – Richiesta ed esito Certificati Estratto Riassunto Atto di Matrimonio e stato civile;
- all. 13 – Richiesta ed Esito Certificato Residenza e Stato di Famiglia;
- all. 14 – certificato estratto per riassunto registro atti di nascita;
- all. 15 – restituzione grafica rilievo immobile e schema superficie convenzionale-commerciale
- all. 16 – Fonti di riferimento Quotazioni immobiliari;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 16 pagine oltre a 16 allegati e n.1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico vendita) presente da pagina 17 a pagina 21, con deposito della stessa mediante processo civile telematico e, in copia, alle parti.

Spoleto, 8 ottobre 2020

L'Esperto
Geom. Norise FEDELI

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 229/2019

- LOTTO UNICO DI VENDITA -

Proprietà per quota intera su n° 1 porzione immobiliare, sita nel Comune di Deruta, frazione San Nicolò di Celle, in via Francesco Coli n° 26:

IMMOBILE:

Negozi disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piano terra, cat. C/1, classe 5, mq 38, rendita catastale € 971,46.

CONFINI:

condominiali, salvo altri.

proprietà

La porzione immobiliare oggetto della vendita è assoggettata all'accettazione e rispetto dei regolamenti di Condominio (regolamento di condominio) e il costituendo regolamento di supercondominio) secondo quanto riportato nell'atto di acquisto dell'esecutato.

Titoli abilitativi legittimanti l'opera:

L'edificio è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 86/2006 del 18/07/2006, avente per oggetto: "realizzazione edificio plurifamiliare con attività commerciali e direzionali in S. Nicolò di Celle (edificio A)" rilasciato alla società "S. Nicolò di Celle" con le seguenti successive varianti intestate alla medesima ditta:

- Permesso di Costruire n° 155/2006 del 21/03/2007;
- Permesso di Costruire n° 117/2007 del 15/01/2008;
- certificato di agibilità in data 11/4/2008

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: IMMOBILE INTESTATO A:

Proprietà per 1/1;

DISTINTO AL **CATASTO FABBRICATI** DEL COMUNE DI DERUTA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1200 SUB. 18, CATEGORIA C/1, CLASSE 5, CONSISTENZA 38 m², SUP. CAT. 41 m², RENDITA CATASTALE € 971,46; INDIRIZZO: STRADA ESTERNA COMUNALE DI SAN NICCOLO' DI CELLE SNC piano: T

Atto di compravendita del 21/04/2008, rep. 52871/2625, a rogito del Notaio Adriano Crispolti di Perugia, trascritto a Perugia il 16/05/2008 al n. 14520/8241

A favore: _____) per il diritto di
intera proprietà;

Contro:

Oggetto:

negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piani terra, cat. C/1, classe 5, m² 38, rendita catastale € 971,46.

La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a
pertanto il valore di tale quota è di € 42.422,00
(euro quarantaduemilaquattrocentoventidue /00)

Al valore determinato occorrerà applicare le decurtazioni dovute ai costi, da intendersi come obblighi di fare (**), a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- *costo per dichiarazione rispondenza e manutenzione degli impianti sull'immobile = € 550,00*
 - *spese condominiali insolute = € 59,10 (compresa rata ordinaria in scadenza al 31/10/2020)*
- per un TOTALE di SPESE/COSTI pari ad € 609,10 (*)**

**(*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi di fare) appartenenti alla quota intera
oggetto di pignoramento pari ad € 609,10 (euro seicentonove/10) (**)**

() "obblighi del fare" da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio
dell'Ill.mo G.E.**

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE E/O RIPORTARE AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato con atto CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 52886/16509 del 29/04/2008; (*)

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo tSCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 3251, Registro Generale 21036, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE, Repertorio 784/2017 del 23/06/2017.

A favore: L _____, Codice fiscale _____ Domicilio ipotecario eletto C/O _____

Contro: _____, nato a _____ per il diritto di intera proprietà.

Oggetto: negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piano terra, cat. C/1, classe 5, m2 38, rendita catastale € 971,46.

Atto Giudiziario. Verbale di Pignoramento immobili TRASCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 1580 - UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1452 del 19/12/2019.

A favore: _____

Contro: _____ per il diritto di intera proprietà.

Oggetto: negozio disposto al piano terra della palazzina, civico n. 26, composto da locale principale per attività commerciale, bagno e anti-bagno; Censito al Catasto Fabbricati di Deruta al foglio 1 p. 1200 sub. 18, piano terra, cat. C/1, classe 5, m2 38, rendita catastale € 971,46.

(*): tra le trascrizioni pregiudizievoli dovrà essere iscritto un regolamento di supercondominio che verrà redatto al completamento dal piano di urbanizzazione con la costruzione di altre palazzine, il tutto a carico della _____ Nell'atto di acquisto di _____ le condizione è esplicitata ed accettata.

Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio _____ **(All.9)**, il regolamento di supercondominio fra tutti gli edifici costruiti nell'area per la gestione delle aree pubbliche esterne e per le aree verdi di lottizzazione, ad oggi **non è stato costituito**.

- La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di dimensioni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque anche non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Spoleto e presso il sito INTERNET.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

- la proprietà superficiaria dei beni pignorati si completa con i diritti spettanti sulle parti comuni inscindibili ovviamente dalle unità immobiliari pignorate che, nel caso di interesse sono i n° 1200 sub.3 e sub.4 (locali tecnici) e sub.29 (corte comune).
- I beni attualmente non sono utilizzati e non sono gravati da contratti di locazione;

N.B.: per una più esaustiva rappresentazione del fascicolo riassuntivo (Fascicolo 1) si rimanda ai paragrafi sovrastanti, in particolare alle osservazioni rappresentate negli stessi e alle decisioni e disposizioni dell'III.mo Giudice.

Spoleto, 8 ottobre 2019

L'Esperto

Geom. Norise FEDELI