



## INDICE

**PREMESSA** ..... Pag. 3

### FASCICOLO 1

- Descrizione analitica degli immobili ..... Pag. 5
- Individuazione Catastale degli immobili ..... Pag. 7
- Stato di possesso degli immobili nel ventennio ..... Pag. 8
- Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ..... Pag. 9
- Stima degli immobili formanti il Lotto Unico ..... Pag. 9
- Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche ..... Pag. 11

### ALLEGATI:

1. Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
2. Documentazione fotografica immobili;
3. Planimetria Catastale (vax) con individuazione immobili;
4. Planimetrie dell'immobile reperite presso l'UTE di Perugia;
5. Schema planimetrico con individuazione delle variazioni eseguite;
6. Visure catastali attuali;
7. Visure RR.II. attuali;
8. Documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Cerreto di Spoleto;
9. Riepilogo fascicolo 1 – Lotto Unico;
10. Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.



## PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Laudenzi, la scrivente veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, ed all'udienza del 14/10/2013, prestava il giuramento di rito innanzi al Giudice, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto; venivano consegnati al sottoscritto C.T.U. i relativi fascicoli processuali consistenti nella certificazione ex art. 567 c.p.c. e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, la scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia al fine di reperire la planimetria dell'unità immobiliare e presso l'ufficio dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, tramite lettera raccomandata ar (vedasi allegato "1") del 30/10/2013 alle parti, veniva comunicata la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati fissata per il giorno 20/11/2013. Comunicazione, che per quanto concerne gli esecutati (██████████), tornava al mittente per giacenza.

Il C.T.U. inoltre, inviava una richiesta scritta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto, al fine di verificare e visionare l'esistenza o meno di autorizzazioni edilizie e/o in sanatoria con oggetto gli immobili pignorati.

Il giorno ed all'ora stabilita comunque, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un collaboratore tecnico, si recava a visionare gli immobili di proprietà della ditta ██████████, ubicati nel comune di Cerreto di Spoleto, Fraz. Ponte, Via della Rocca n. 45.

Sul posto era presente la suocera del Sig. ██████████, nonché madre della Sig.ra ██████████.

Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno degli immobili e nella verifica della relativa planimetria acquisita presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Da tale verifica, è emerso che l'unità immobiliare esecutata (C.E.U. del comune di Cerreto di Spoleto Fog. 42 P.IIa 107 sub 7), non corrisponde a livello catastale con quanto visionato sui luoghi in quanto al piano primo sono state eseguite delle modifiche consistenti nella realizzazione di una nuova porta di ingresso, mentre la vecchia apertura è stata trasformata in una finestra. Inoltre, la scala di accesso al piano secondo ha una diversa conformazione.

Oltre a ciò, al piano secondo è stata realizzata una tramezzatura tra lo studio ed il disimpegno, autorizzata con Concessione Edilizia n. 34/90 del 08/09/90 ma non riportata nella planimetria catastale.



Si precisa, che le due particelle esegutate censite come terreni (C.T. del comune di Cerreto di Spoleto Fog. 42 P.IIe 104-108), sono in realtà una corte; quindi, in sede di stima, i sopra citati immobili verranno valutati come abitazione con annessa corte esterna.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico (vedasi allegato "4"), è emerso che le particelle 104 e 108 del fog. 42, non vengono indicate con l'identificativo presente nella mappa censuaria ma rispettivamente, la prima come parte della particella 107 sub 7 e la seconda come B.C.N.C. (bene comune non censibile) indicata con la particella 107 sub 8. Da ciò, si deduce tecnicamente, che sui beni esegutati, sussistono anche i diritti sulla corte comune individuata catastalmente con la P.IIa 107 sub 8 del fog. 42 (bene comune non censibile).

In pari data, la scrivente, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cerreto di Spoleto per acquisire in copia la documentazione richiesta riguardante gli immobili di che trattasi.

Di conseguenza, vista la documentazione agli atti ed acquisita e la conoscenza dei luoghi, lo scrivente individua i beni oggetto di pignoramento in un LOTTO UNICO di cui alla Relazione di Stima – fascicolo 1 allegata.

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria alle parti (vedasi ricevute allegato "10").

**IL C.T.U.**  
**Geom. Vania Campana**



--- Lotto UNICO ---

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

IMMOBILI IN COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

**A) Abitazione e corte esclusiva, censiti nel C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto al Fog. 42 P.IIa 107 sub 7 (abitazione) e nel C.T. del Comune di Cerreto di Spoleto P.IIe 104 e 108 (corte).**

Trattasi di porzione di fabbricato urbano di medie dimensioni ad uso civile abitazione, composto da:

**(A.1)** – abitazione al piano primo e secondo;

**(A.2)** – corte esclusiva;

L'intero bene oggetto di pignoramento, è ubicato in una piccola frazione del comune di Cerreto di Spoleto, posizionata in un piccolo colle costruito a circa mt. 441 s.l.m. denominata Ponte e precisamente in via della Rocca civ. 45.

Dal centro della frazione, per mezzo di una piccola stradina pubblica, si arriva all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto delle presente esecuzione.

Esso confina con via pubblica, altre ditte, salvo altri.

Dalla suddetta strada, si accede direttamente nella proprietà di che trattasi, dove, attraverso una scala, si arriva sino ad un giardino dal quale si accede direttamente nell'abitazione.

Tale giardino (corte) è situato nella zona nord-est del fabbricato principale.

La scala, sita a ridosso di un muro di contenimento, è realizzata per la prima parte in terra e per la restante parte con rivestimento delle pedate in pietra; quest'ultimo pezzo inoltre, è corredato di cancello e ringhiera in metallo verniciato.

La porzione di corte antistante l'abitazione (p.IIa 104) è lasciata a verde ed è delimitata in parte da una siepe (lato strada) e in parte da un muro di contenimento (lato monte).

Esiste inoltre un'altra piccola rata di terreno situata all'altezza del piano secondo ed avente accesso nella parte retrostante del fabbricato principale (p.IIa 108), con pavimentazione in battuto di cemento.

L'accesso all'alloggio è garantito da un piccolo ballatoio in muratura, dal quale, attraverso una porta in legno ci si immette direttamente nell'abitazione.

Il fabbricato principale d'abitazione **(A)** è realizzato con strutture verticali in muratura e strutture



orizzontali (solai di calpestio e copertura) in latero cemento.

Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata.

Esternamente le facciate dell'intero fabbricato si presentano parte intonacate non tinteggiate e parte in mattoni facciavista.

**A.1) – L'abitazione al piano primo e secondo**, con accesso direttamente dalla corte esterna, è composta da: ingresso/soggiorno e cucina al piano primo e da disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e studio al piano secondo.

Internamente, l'abitazione si presenta con pavimentazioni realizzate tutte in cotto ad eccezione del servizio igienico dove è presente il gres ceramico.

Dal vano ingresso/soggiorno, si accede sia alla cucina attraverso una porta in legno e vetro e sia al piano superiore attraverso una scala interna in muratura, con rivestimento in cotto e sprovvista di ringhiera.

La cucina presenta rivestimenti in piastrelle di gres ceramico esclusivamente nell'angolo cottura.

L'infisso di porta di ingresso è in legno, gli infissi di porte interne sono in legno, i serramenti delle finestre, dotati di doppi vetri, sono in legno con esternamente persiane sempre in legno.

Dal vano studio sito al piano secondo, attraverso una porta-finestra della stessa conformazione degli altri infissi, si accede direttamente nella piccola corte posta nella parte retrostante il fabbricato.

La stanza da bagno è fornita di tutti i sanitari comprensiva di doccia e presenta rivestimenti in gres ceramico.

Le pareti ed i soffitti interni sono tutti intonacati e tinteggiati.

Per quanto concerne gli impianti, si precisa che è presente l'impianto elettrico, mentre per il riscaldamento, esiste solamente la predisposizione, con elementi radianti in alluminio verniciato.

L'appartamento, si presenta in discreto stato di manutenzione anche se durante il sopralluogo, è stato riscontrato che al piano secondo, soprattutto nel soffitto della camera da letto e nello studio, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura.

L'abitazione, ha una altezza utile interna di ml. 2,70 e si sviluppa per una superficie lorda totale di mq.118,30 ed utile totale di mq. 97,75.

La superficie utile dei singoli vani dell'abitazione è così suddivisa:

Piano Primo

- ingresso/soggiorno mq. 27,53;
- cucina mq. 21,07;



Piano Secondo

- vano scala mq. 3,60;
- disimpegno mq. 7,74;
- letto 1 mq. 13,57;
- letto 2 mq. 13,50;
- studio mq. 6,44;
- bagno mq. 4,30.

A.2) – La corte esterna è lasciata a verde ed è delimitata in parte da una siepe e in parte da un muro di contenimento (p.IIa 104), mentre la piccola rata di terreno sita all'altezza del piano secondo (p.IIa 108) presenta la pavimentazione in battuto di cemento.

Essa si sviluppa per una superficie totale di circa mq. 438,00.

**Individuazione catastale degli immobili**

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati sono distinti come segue:

**Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerreto di Spoleto:**

Fog.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
42	107	7	A/3	3	Vani 5,5	€ 298,25

Proprietà:

~~XXXXXXXXXX~~ – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~

**Catasto Terreni del Comune di Cerreto di Spoleto:**

Fog.	P.IIa	Porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
42	108	/	Incolt prod	U	00 28	€ 0,01	€ 0,01
42	104	/	Pasc cespug	2	04 10	€ 0,11	€ 0,08

Proprietà:

~~XXXXXXXXXX~~ – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~



**Stato di possesso degli immobili nel ventennio**

Dall'esame della certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti che compongono il Lotto Unico, sono in proprietà alla ditta eseguita come segue:

**Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerreto di Spoleto**

**Fog. 42 p.IIa 107 sub 7 (ex p.IIa 107 sub 4)**

**Catasto Terreni del Comune di Cerreto di Spoleto**

**Fog. 42 p.IIe 108 - 104**

Dal 22/03/1988 al 23/12/1991 in proprietà a:

██████████ per la quota di 1/1;

a seguito atto di compravendita a rogito Notaio Fulignoli Dilio di Narni del 22/03/1988 Rep. n. 47279 registrato a Terni il 11/04/1988 al n. 871

Dal 23/12/1991 al 19/10/2007 in proprietà a:

██████████ per la quota di 1/2;

██████████ per la quota di 1/2;

a seguito atto di compravendita a rogito Notaio Fulignoli Dilio di Narni del 23/12/1991 Rep. n. 51199 registrato a Terni il 08/01/1992 al n. 116 – trascritto a Spoleto il 08/01/1992 al n. 116.

Dal 19/10/2007 ad oggi in proprietà a:

- ██████████ – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████  
(esecutato);

- ██████████ - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████  
(esecutata);

a seguito atto di compravendita a rogito Notaio Ciotola Marco di Acquasparta del 19/10/2007 Rep. n. 221 - trascritto a Spoleto il 23/10/2007 al n. 3760.



**Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

Sui beni oggetto di pignoramento e formanti il Lotto Unico, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

**Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerreto di Spoleto**

Fog. 42 p.IIa 107 sub 7

**Catasto Terreni del Comune di Cerreto di Spoleto**

Fog. 42 p.IIe 108 - 104

**- Iscrizione Reg. Gen. n. 6062 – Reg. Part. n. 1502 del 23/10/2007**

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 171.000,00 di cui € 114.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/10/2007 rep. n. 222/154, a favore della Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano (MI) e contro [REDACTED] (esecutati).

**- Trascrizione Reg. Gen. n. 3643 – Reg. Part. n. 2939 del 07/09/2012**

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 13/07/2012 rep. n° 228/2012, a favore di [REDACTED] S.p.a. (creditore procedente) con sede in Roma (RM) e contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

**Stima dell' immobile formante il Lotto Unico.**

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, etc.), 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, etc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione. Essendo però difficile reperire i valori al metro quadrato di singole tipologie di superficie (valore fabbricato, valore corte, etc.), nella pratica estimativa si procede calcolando la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima.



La superficie convenzionale, nel caso in esame, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 15% della superficie scoperta.

VALORE dell'Intero Lotto Unico

Fog.	P.IIa/Sub	Piano	Destinazione dei locali	Superficie Utile Convenzionale	Valore € / mq.	Valore finale €
42	107 / 7	1°	Ingresso/Soggiorno	27,53 x 100% = mq. 27,53	€ 650,00	€ 17.894,50
42	107 / 7	1°	Cucina	21,07 x 100% = mq. 21,07	€ 650,00	€ 13.695,50
42	107 / 7	1°-2°	Vano scala	3,60 x 100% = mq. 3,60	€ 650,00	€ 2.340,00
42	107 / 7	2°	Disimpegno	7,74 x 100% = mq. 7,74	€ 650,00	€ 5.031,00
42	107 / 7	2°	Bagno	4,30 x 100% = mq. 4,30	€ 650,00	€ 2.795,00
42	107 / 7	2°	Studio	6,44 x 100% = mq. 6,44	€ 650,00	€ 4.186,00
42	107 / 7	2°	Letto 1	13,57 x 100% = mq. 13,57	€ 650,00	€ 8.820,50
42	107 / 7	2°	Letto 2	13,50 x 100% = mq. 13,50	€ 650,00	€ 8.775,00
42	104	1°	Corte esclusiva	410,00 x 15% = mq. 61,50	€ 100,00	€ 6.150,00
42	108	2°	Corte esclusiva	28,00 x 15% = mq. 4,20	€ 100,00	€ 420,00
<b>TOTALE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>						<b>€ 70.107,50</b>

quindi, il più probabile valore dell'intera proprietà, sarà pari ad € 70.107,50 da cui detraendo:

- la somma forfettaria di € 1.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- la somma di € 2.804,30 pari al 4% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese;
- la somma di € 2.103,23 pari al 3% del valore stimato, per la maggiore difficoltà di vendita, in quanto l'immobile risulta occupato dai proprietari;
- la somma forfettaria di circa € 2.000,00 per la regolarizzazione e rilascio di pratica edilizia in Sanatoria e conseguente variazione catastale.

avremo il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà pari ad € 62.199,97 arrotondato prudenzialmente in difetto ad € 62.000,00 –

**(Diconsi euro sessantaduemila virgola zerozero centesimi)**



### Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Da indagini effettuate sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto, sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

- è stata rilasciata concessione edilizia n. 45/87 - pratica edilizia n. 45/87 - protocollo n. 4776 del 10/09/1987 e successiva variante n. 34/90 - pratica edilizia n. 34/90 - protocollo n. 6993/89 del 08/09/1990, per i lavori di "Piano di recupero di iniziativa comunale - progetto esecutivo U.M.I. 10/A-B-C della Fraz. di Ponte" (immobili ad uso abitazioni ed annessi);
- non è stato mai rilasciato nessun certificato di abitabilità per l'immobile oggetto di esecuzione;
- detti immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Cerreto di Spoleto in zona "A2" - conservazione e risanamento;
- lo stato dei luoghi non corrisponde con le planimetrie acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in quanto al piano primo sono state eseguite delle modifiche consistenti nella realizzazione di una nuova porta di ingresso, mentre la vecchia apertura è stata trasformata in una finestra. Inoltre, la scala di accesso al piano secondo ha una diversa conformazione.

Per tali modifiche non è stata presentata alcuna domanda di autorizzazione edilizia; per cui, per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dovrà essere richiesta agli organi competenti la Concessione Edilizia in Sanatoria.

- Oltre a ciò, al piano secondo è stata realizzata una tramezzatura tra lo studio ed il disimpegno, autorizzata con Concessione Edilizia n. 34/90 del 08/09/90 ma non riportata nella planimetria catastale.

Per le opere sopra enunciate, dovrà essere presentata all'U.T.E. la relativa Denuncia di Variazione.

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.

**IL C.T.U.**  
**Geom. Vania Campana**



27 GEN 2014