

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 62/2018 R.G. Es.

promossa da:

INTESA SANPAOLO Spa

Avv. Lorenzo Battisti

contro



Contumace

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. SIMONE SALCERINI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato Perito Estimatore per l'esecuzione di cui l'epigrafe, con provvedimento del 10/01/2019 ed invitato a comparire all'udienza del 21/02/2019 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento.

Durante la predetta udienza allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

“1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle



visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 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 metri quadri; altezza interna utile; superficie commerciale in metri quadri; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*



- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 12) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13) *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello Stato civile, il certificato di Stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali*



particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugi il debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; etc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel il godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni- dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15/20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile pignorato solo pro quota:

-dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli



eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

- Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto, determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato;
- richiedeva presso l’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visura catastale ed estratto di mappa relative all’immobile pignorato;
- ricostruiva i passaggi di proprietà del bene pignorato a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;
- in data 08/04/2019 si effettuava richiesta, presso l’Archivio Notarile di Terni della copia dell’atto di provenienza dell’immobile pignorato a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota, che veniva successivamente acquisito a mezzo posta. (**Allegato n. 1: Richiesta e atto di provenienza del bene pignorato**).
- integrata la documentazione tecnica necessaria ed a seguito degli accertamenti tecnici preventivi e documentali effettuati, si inviava in data 09/04/2019



comunicazione con raccomandata a/r alla Sig.ra [REDACTED] oltre che comunicazione via pec al Legale del Creditore Procedente Avv. Lorenzo Battisti dell'accesso in loco al bene pignorato ubicato in Spoleto, in Loc. Cortaccione fissato per il giorno 16/04/2019. Tuttavia, lo scrivente, per un grave lutto familiare sopravvenuto nella stessa giornata, non ha potuto effettuare il sopralluogo, che veniva ulteriormente rimandato al giorno 24/05/2019 e comunicato a mezzo posta alla [REDACTED] ed a mezzo pec all'Avv. Lorenzo Battisti. La comunicazione inoltrata alla [REDACTED] veniva restituita al mittente per compiuta giacenza, tuttavia, lo scrivente riusciva comunque ad avvisare la Sig.ra [REDACTED] tramite colloquio telefonico con il proprio coniuge sig. [REDACTED]

(Allegato n. 2: Comunicazioni di accesso in loco in racc. a/r e PEC)

- come fissato si procedeva dunque, in data 24/05/2019 alle ore 15:30 all'accesso in loco, alla presenza del Sig. [REDACTED] identificato con patente di guida [REDACTED]. In quella circostanza si rilevavano le caratteristiche salienti del bene oggetto di procedura esecutiva nonché lo stato conservativo dello stesso, illustrando il tutto con servizio fotografico. **(Allegato n. 3: Verbale di accesso)**
- in data 05/06/2019 e ancora in data 14/06/2019 veniva effettuata richiesta di documentazione anagrafica presso l'Ufficio di Stato civile del Comune di Spoleto attestante lo stato civile della [REDACTED]. Tale documentazione, rappresentata dall'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio veniva successivamente acquisita in copia. **(Allegato n. 4: Richiesta di certificazione anagrafica e copia dell'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio),**



- presso gli Uffici Tecnici del Comune di Spoleto, si verificava la Destinazione Urbanistica della zona su cui ricadeva il bene pignorato secondo il Vigente P.R.G.

In conclusione, verificata la **completezza dei documenti** in atti e precisamente:

- ✓ circa i documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita e nei termini previsti depositata la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Inoltre,

- presa visione dello stato attuale del bene;
- verificato l'atto di provenienza;
- effettuato l'aggiornamento ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico del bene e dell'Esecutato.

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 31 Maggio 2018** a firma del Notaio Dr. Eliodoro Giordano e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

-*diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti alla Sig.ra* [REDACTED] *R –*
fabbricato rurale sito nel Comune di Spoleto, Località Cortaccione, distinto al



NCT del predetto Comune: Foglio 126, particella 463, con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge...

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e dal conseguente atto di provenienza:

Il bene, quale bene personale, è pervenuto alla

come di seguito:

- **con atto di compravendita del Notaio Dr. Carlo Angelini Rota di Spoleto del 20/4/2000** rep. n. 142935, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 18/5/2000 ai n.ri 1398 registro particolare e 1924 registro generale dal Venditore signora in regime di separazione di beni,
- **PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**
- Alla signora in regime di separazione dei beni, **i diritti pari a tre quarti di proprietà** dell'unità immobiliare in Spoleto alla località Cortaccione, (ex 415/B), sono pervenuti dalla signora, con l'atto di compravendita del Notaio Dr. Marco Pirone di Spoleto del 30/12/1996 rep. n. 33796, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 23/1/1997 ai numeri 387 registro generale e 327 registro particolare.
- Alle signore **per i diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuna,** il bene è pervenuto dal signor il



[REDACTED] (denuncia di successione n. 15/388 dell'Ufficio del Registro di Spoleto del 31/1/1995, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 13/6/1995 ai numeri 2146 registro generale e 1541 registro particolare). Eredità per devoluzione legittima al coniuge ed alla figlia.

- Ai signori [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto alla località Cortaccione, distinta al Catasto Terreni al foglio. 126 particella 463, è pervenuta dalle signore [REDACTED] [REDACTED] quale bene personale e [REDACTED] [REDACTED] **i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuna**, con l'atto di compravendita del Notaio Dr. Carlo Angelini Rota di Spoleto del 16/2/1993 rep. n. 114244, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 16/3/1993 ai numeri 998 registro generale e 817 registro particolare.

Su detto immobile ed a carico della Sig.ra [REDACTED] gravano le seguenti formalità, desunte dal certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

- **n. 406 reg. part. del 4/4/2008 per ipoteca volontaria** di euro 135.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto (c.f.: 01943160547), contro [REDACTED] [REDACTED], in qualità di terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Marco Ciotola di Acquasparta dell'1/4/2008 rep. n. 416. Mutuo fondiario di euro 67.500,00 concesso a [REDACTED] da rimborsare in 10 anni, gravante sul bene oggetto della presente procedura esecutiva;
- **n. 1601 reg. part. del 14/5/2018 per verbale di pignoramento immobili** a favore Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino (c.f.: 10810700152), contro [REDACTED]



, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 13/3/2018 rep. n. 176. gravante sul bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

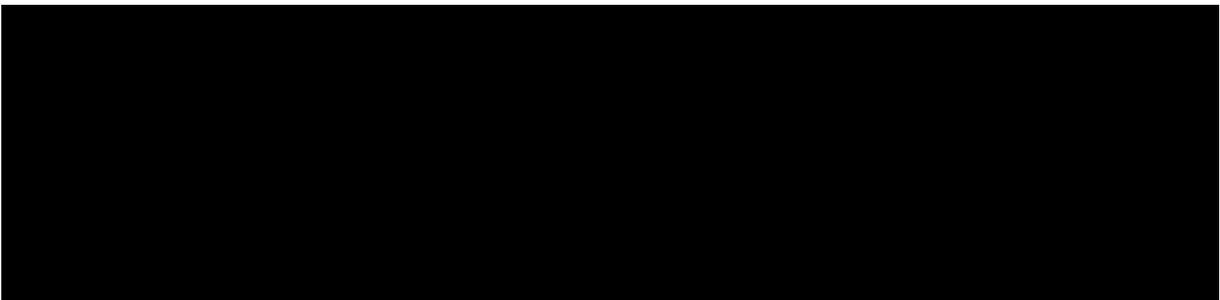
(Allegato n. 5: Aggiornamento ipotecario a nome della Debitrice Esecutata e per bene pignorato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Unità immobiliare sita in **Spoleto, in loc. Cortaccione** censita al **Comune di Spoleto** al **Catasto Terreni** come segue:

- **Foglio 126, particella 463, Qualità/Classe Fabbricato Rurale, Superficie: 265 mq.** (FRAZIONAMENTO del 25/09/2002 protocollo n. 136831 in atti dal 25/09/2002 (n. 799492.1/2002)).

Si fa presente che **l'intestazione catastale del bene pignorato, così individuata:**

- 
-

risulta non corretta in quanto non è conforme alla attuale Titolare dei diritti di proprietà; l'intestazione è ancora riferita agli originari Titolari con la rispettiva quota di spettanza e, a seguito dei passaggi di proprietà, non sono intervenute le relative vulture.

Altro aspetto che preme evidenziare è che, ad oggi, l'immobile rappresentato da porzione fatiscente di fabbricato rurale, **risulta ancora censito, come “fabbricato rurale”, al solo Catasto Terreni** e non è stato adempiuto il perfezionamento di accatastamento dello stesso



con contestuale passaggio al Catasto Fabbricati così come previsto dall'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n. 201. **Di fatti, l'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n. 201, ha disposto l'obbligo di iscrizione al Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni.** "..... *I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*". **Stante le caratteristiche accertate, sia dal punto di vista conservativo che strutturale, tale immobile si ritiene che rientri nella categoria del Gruppo F (ENTITA' URBANE) ed in particolare F2 definita Unità Collabenti.** Si allegano, a completamento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. **(Allegato n. 6: Visura Catastale storica e l'estratto di mappa, con evidenziata la particella pignorata).**

3) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale fatiscente, di vetusta edificazione, lungo il fronte strada in Loc. Cortaccione.



Al momento del sopralluogo è stato possibile visionarlo solo esternamente e con molta cautela, essendo fatiscente e pericolante, nonché colonizzato sia esternamente che internamente da una fitta vegetazione arborea ed arbustiva rampicante spontanea.





Lo stesso, dalla visione delle porzioni ancora presenti, si presenta realizzato in struttura mista e pietra squadrata, di forma regolare, con i cantoni in mattoni.

Non è stato possibile per motivi di sicurezza ed accessibilità visionare l'interno, le cui uniche testimonianze percepibili dall'esterno sono risultate la presenza di 4 aperture con



grate, l'assenza di copertura e lo stato di completa fatiscenza e collabenza, con presenza di elevata infestazione sia di tipo arbustivo, rampicante che erbacea.

L'immobile naturalmente risulta privo di qualsiasi impianto e finitura che ne possa qualificare la destinazione d'uso abitativa o anche accessoria o agricola, come si evince anche nel servizio fotografico illustrativo allegato a parte.



Esternamente è presente corte pertinenziale di forma irregolare, naturalmente inerbita e con materializzazione dei confini parziale.





L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica e poi mediante attraversamento degli attuali mappali 2192 (ex 74) e 2144 (ex 415).

Nell'atto di acquisizione e precisamente rogito del Notaio Dr. Angelini Rota Carlo del 20/04/2000 rep. 142935, si indica una servitù di passaggio come attualmente esercitata e riferita alla particella 74 (attuale 2192) ed erroneamente la 715 anziché 415 (ora 2144), come si evince dal frazionamento con estratto di mappa allegato all'atto. (**Vedi allegato n.1**). Peraltro, la particella 715 al CT al Foglio 126 non risulta allibrata.

Circa l'occupazione, l'immobile si presenta libero.

Relativamente alla **Destinazione Urbanistica**, l'immobile ricade in Zona VRA (Aree agricole di protezione degli insediamenti) disciplinata dall'Art. 73 del P.R.G. Parte Strutturale N.T.A. (Disciplina degli ambiti di salvaguardia delle macroaree). Tale aree sono aree localizzate ai margini delle macroaree ed hanno come funzione prioritaria quella di salvaguardia paesaggistico ambientale delle macroaree stesse.

In dette aree sul patrimonio edilizio esistente, salvo più restrittivi vincoli sono consentiti (comma 2 art. 73 N.T.A.):



la manutenzione ordinaria (MO), la manutenzione straordinaria (MS), il restauro e risanamento conservativo (RC), la ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa (RE1), la ristrutturazione edilizia (RE2), la ristrutturazione edilizia in situ (RE3), la ristrutturazione urbanistica (RU), le opere interne (OI), l'eliminazione di barriere architettoniche (BA), le opere pertinenziali (OP), l'ampliamento (AM) nei limiti previsti di cui l'art. 78 ed il mutamento della destinazione d'uso (DS).

Trattandosi di fabbricato di tipologia agricola eventuali interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo e quant'altro previsto nell'articolato successivo.

Al comma 4 si evidenzia che in tali aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni.....i diritti edificatori espressi dall'area sono utilizzabili all'esterno di essa.

La consistenza, stante le difficoltà di individuare le dimensioni sia planimetriche che volumetriche, è stata espressa in termini di superficie commerciale lorda a filo esterno delle murature (Mq). Poiché non è stato possibile un rilievo dettagliato, sia per la presenza sulle pareti che internamente di una fitta vegetazione e per motivi di sicurezza, stante la precarietà dei setti murari, la sua determinazione è approssimativa e su base stimata.

Stante le premesse e le riserve sopra espresse, è risultata paria a circa **mq 70, includendo anche la corte pertinenziale, di modesta dimensione e di forma irregolare, dove peraltro i confini non sono perfettamente materializzati su tutti i lati.**

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

Verifiche urbanistiche:

Si evidenzia che il bene risulta di vetusta edificazione e appare negli anni non interessato da alcun intervento. Da colloqui avutosi con il [REDACTED], lo stesso immobile non



risulterebbe essere stato interessato da alcuna ordinanza del Comune di Spoleto di messa in sicurezza e/o di sgombero parziale o totale.

Verifica della regolarità catastale:

Circa la regolarità catastale si rimarca, quanto sopra già premesso e cioè che il bene attualmente è censito al CT e non, come previsto dall'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n. 201 al Catasto Fabbricati.

Nello specifico, la procedura di regolarizzazione catastale come “unità collabente” F2 all'interno delle Entità Urbane Gruppo F, passa attraverso la predisposizione di un preliminare Tipo Mappale con verifica diretta dell'attuale sedime e sagoma del fabbricato e la sua rispondenza con la geometria del fabbricato attualmente riportato in mappa.

Laddove vi sia corrispondenza tra le risultanze catastali e quelle sull'immobile con rilievo topografico si predispone dapprima la c.d. “corrispondenza topografica” e poi successivamente una pratica DOCFA con accatastamento di tipo semplificato come unità collabente (F2).

Nel caso in cui, invece non vi sia corrispondenza tra l'attuale sagoma del fabbricato e la sagoma riportata in mappa, il Tipo Mappale dovrà necessariamente rettificare l'aspetto grafico in mappa riportandolo all'ingombro effettivo del fabbricato rurale; successivamente si dovrà predisporre una DOCFA semplificata accatastando il fabbricato come unità collabente (F2).

Stante la decadenza dei termini per un'eventuale regolarizzazione, allo stato dovendosi procedere ad un necessario accatastamento al CF i costi previsti oltre a quelli tecnici sono comprensivi anche di quelli sanzionatori.



Allo stato, lo scrivente non ha potuto iniziare la procedura di regolarizzazione catastale poiché l'attuale stato dei luoghi impedisce di fatto qualsiasi rilievo di dettaglio.

Altro aspetto da evidenziare, già analizzato, prima di un'eventuale vendita è la necessità di volture catastali che allineano i vari passaggi di proprietà fino all'attuale Titolare.

Aree comuni, aspetti condominiali e particolari note

Si evidenzia la presenza di servitù di passo attiva attraverso i mappali 2192 e 2144 così come già evidenziato nell'atto di acquisizione del 20/04/2000 rep. 142935, anche se erroneamente nell'atto si fa riferimento ad un mappale errato.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare l'immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari del Comune di Spoleto, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi/offerte di mercato realizzati nella zona di appartenenza, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/offerte di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;



- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Nello specifico, l'immobile pignorato non ha caratteristiche e connotati tali da essere considerato ordinario almeno all'interno del comparto su cui ricade.

Dalle indagini effettuate non è emersa una sufficiente casistica di compravendite per beni simili "comparabili" e pertanto per giungere ad una stima quanto più possibile oggettiva si è tenuto conto dei valori pubblicati dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia nella realtà di Spoleto e delle offerte sul mercato di fabbricati rurali oggetto di recupero edilizio desunte da pubblicazione sui siti delle agenzie immobiliari.

Adottando la metodica prezzo/offerta, tali richieste naturalmente vanno "normalizzate", cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.

Tale coefficiente, è stato desunto dai dati economici forniti Nomisma – Società di studi economici ed è relativo ad alcune città intermedie poste nel territorio nazionale.

Il coefficiente relativo alla città di Perugia, risultato pari al -18 % per il 2018 e riferito alla tipologia "abitazioni usate", risulta non esattamente comparabile con la situazione accertata, laddove si ritiene congrua una percentuale stimata del 20%, sia per l'ubicazione che per la particolare tipologia di fabbricato fatiscente.

All'interno di questa scala di valori, andrà individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, stante le sue peculiarità così rappresentate, sia per gli aspetti positivi che per quelli negativi.



Nel caso specifico, circa gli aspetti positivi l'immobile oggetto di pignoramento non presenta nessuna caratteristica positiva tale da far apportare aggiunte. al valore.

Invece, molteplici risultano essere le caratteristiche negative tali da far apportare detrazioni anche sensibili rispetto al valore ordinario assegnato.

Si evidenziano:

- Faticenza e collabenza che impedisce allo stato qualsiasi utilizzo sia agricolo che cambio di destinazione ai fini abitativi o accessori;
- Onerosi costi di recupero edilizio peraltro legati alle caratteristiche strutturali e costruttive, alla sagoma e posizione preesistente, con vincoli per il rispetto delle distanze legali;
- Difficoltà nell'individuazione della preesistente consistenza plano-volumetrica con l'eventuale rischio da parte degli Uffici Competenti del mancato e pieno riconoscimento, ai fini di un recupero urbanistico, della corretta dimensione delle porzioni oggi dirute;
- presenza di piccola corte pertinenziale non sistemata, di forma irregolare e non adeguata alle richieste del mercato, laddove l'appetibilità commerciale è legata a spazi ampi, di maggiore fruibilità e di maggiore privacy;
- costi di regolarizzazione catastale;
- ridotta appetibilità commerciale limitata agli insediamenti limitrofi che meglio possono apprezzare la destinazione e consistenza del bene pignorato.

Stante le caratteristiche peculiari del bene pignorato, si ritiene che il range dei valori per quelli pubblicati debba essere considerato con i valori minimi, come di seguito individuati:

A) Listino immobiliare CCIAA di Perugia, Comune di Spoleto

zona periferica-fabbricati da ristrutturare

da **€350,00/mq** a € 600,00/mq



zona agricola-fabbricati da ristrutturare

da € 300,00/mq a € 550,00/mq

B) Prima offerta, rudere in pietra in vendita di superficie commerciale 90 mq con ampia corte anche parzialmente arborata, caratterizzata da valore unitario “normalizzato” pari a circa **490,00 €/mq**

C) Seconda offerta, fabbricato parzialmente ristrutturato con piccola corte, caratterizzata da valore unitario “normalizzato” pari a circa **520,00 €/mq**

D) Terza offerta, porzione di fabbricato da ristrutturare con piccola corte, caratterizzata da valore unitario “normalizzato” pari a circa **400,00 €/mq**

Il valore medio desunto con il criterio prudenziale sopra adottato è risultato pari ad € 412,00 al mq.

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate, alla luce della totale preponderanza dell'incidenza delle detrazioni, si ritiene che l'immobile, oggetto di stima, si ponga sulla fascia bassa al di sotto del valore medio, stimando un deprezzamento del 10%.

Il valore unitario di stima nelle condizioni reali del bene pignorato risulta pertanto pari a €370,00 al mq, comprensivo anche della piccola corte pertinenziale.

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

$$V_m = C \times V_u$$

$$V_m: 70 \text{ mq} \times € 370,00/\text{mq} = € 26.000,00 \text{ (arr.)}$$

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, stante le premesse metodologiche ed i valori comparabili adottati è risultato pari ad € 26.000,00.

Volendo tuttavia, indicare, ai fini della pubblica vendita e in ottemperanza all'art. 17 dell'incarico un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale reale e di quanto suggerito dalla comune



esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive, si considera nella misura minimale del 10% stante le caratteristiche di appetibilità commerciale del bene pignorato.

Laddove si ritenesse di applicarlo il valore del bene pignorato risulterà pari ad € 23.400,00 arr.

7) FORMAZIONE DEL LOTTO:

Tenuto conto della natura e destinazione dell'immobile rappresentato da un rudere con circostante piccola rata di terreno, si ritiene di proporre un UNICO LOTTO che meglio apprezzi l'appetibilità commerciale ed il valore patrimoniale, stante la stretta complementarietà funzionale che lega la corte al fabbricato.

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA, PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Relativamente alle risultanze emerse sia di natura documentale che visionate in loco, si riepilogano di seguito alcuni aspetti che **possono costituire elementi di interferenza con la regolare vendita ed il relativo decreto di trasferimento, rimandando al dettaglio nei capitoli precedenti.**

- **mancata voltura catastale e allineamento nei vari passaggi di trasferimento della proprietà;**
- **mancato accatastamento al CF come unità collabente (F2).**

Qualora il G.Es. ritenesse necessario, si rimane a disposizione in un eventuale supplemento ad effettuare le pratiche catastali sopra menzionate.



Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 15/07/2019

Allegati n. 6 e

servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SUPPLEMENTO DI CTU
nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 62/2018 R.G. Es.

avente per oggetto: REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DI
IMMOBILE

INTESA SANPAOLO Spa

Avv. Lorenzo Battisti

contro



Contumace

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. SIMONE SALCERINI,

il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista in data 11/11/2020 riceveva da parte dell'Avv. Lorenzo Battisti comunicazione via e.mail con allegato provvedimento di nomina della S.V. del 05/11/2020. Nello specifico, lo scrivente veniva incaricato ad espletare la regolarizzazione catastale del compendio pignorato di cui l'esecuzione in epigrafe, depositata in data 15/07/2019, potendo avvalersi di un Ausiliare Esperto Topografo. **(Allegato n. 1: Comunicazione via e.mail Avv. Lorenzo Battisti).**

In primo luogo appare opportuno riportare ed elencare le criticità di natura catastale riscontrate nel compendio pignorato che, nel presente supplemento, sono state oggetto di regolarizzazione.



In particolare nell'elaborato peritale, già depositato, si evidenziava dapprima la **non conformità nell'intestazione catastale** riferita agli originari Titolari con la rispettiva quota di spettanza, cioè la particella oggetto di pignoramento risultava erroneamente intestata ai vecchi proprietari.

Altro aspetto che veniva evidenziato è che l'immobile, rappresentato da porzione fatiscente di fabbricato rurale, **risultava ancora censito, come "fabbricato rurale", al solo Catasto Terreni** e non era stato adempiuto il **perfezionamento di accatastamento dello stesso con contestuale passaggio al Catasto Fabbricati** così come previsto dall'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n. 201.

Alla luce di quanto sopra, per adempiere al proprio incarico, si nominava in data 06/04/2021 con comunicazione via e.mail, così come previsto nel Provvedimento della S.V., un Esperto Topografo nelle persona del Geom. Fabrizio Scarabottini., iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4075 con studio in Via S Fratellini n. 5 06049 Spoleto (PG).

Facendo seguito alla nomina, in data 07/04/2021 si inviava al Legale del Creditore Procedente ed alla [REDACTED] Debitrice Esecutata una comunicazione via pec e raccomandata a/r dell'accesso in loco per il rilievo topografico al bene pignorato ubicato in Spoleto, in Loc. Cortaccione fissato per il giorno 16/04/2021 alle ore 10:00. (**Allegato n. 2: Corrispondenza per nomina e convocazione accesso in loco**).

Alla data ed ora fissata lo scrivente, alla presenza del Geom. Scarabottini, effettuava un accesso in loco per i rilievi topografici del bene pignorato, nessuno si presentava per la Parte Esecutata e per la Parte Procedente; peraltro l'avviso in racc. a/r veniva restituito per compiuta giacenza. In particolare, durante l'accesso si effettuava il rilievo topografico con strumentazione GPS a doppia frequenza e si evidenziava così come già indicato nell'elaborato peritale il completo stato di fatiscenza e collabenza dell'immobile,



rappresentato da rudere realizzato in struttura mista e pietra squadrata, di forma regolare, con i cantoni in mattoni, privo di qualsiasi elemento che ne possa qualificare la destinazione d'uso abitativa o anche accessoria o agricola.



All'esito dei rilievi, si predisponavano e si depositavano in data 20/04/2021, a mezzo pec presso dp.perugia@pce.agenziaentrate.it le tre domande di volture catastali dell'immobile, necessarie per la **modifica nell'intestazione catastale nei tre passaggi intercorsi** nella titolarità della proprietà fino all'attuale a nome della Sig.ra [REDACTED] che ha permesso il perfetto allineamento delle ditte catastali. (**Allegato n. 3: Avvenuta presentazione via pec delle volture catastali**). Tale step risultava necessario e propedeutico al successivo consistente nella presentazione del tipo mappale per la variazione della conformazione grafica dell'immobile in mappa e successivo accatastamento al CF come "unità collabente", rispondente all'effettivo stato dell'immobile. L'aspetto relativo all'intestazione catastale, veniva prontamente regolarizzato e già alla data del 30/04/2021 **risultavano correttamente allineati i dati nell'intestazione del bene pignorato**.

In particolare, l'unità immobiliare sita in **Spoletto, in loc. Cortaccione** risultava **preliminarmente** censita al **Comune di Spoleto al Catasto Terreni** come segue:

- **Foglio 126, particella 463, Qualità/Classe Fabbricato Rurale, Superficie: 265 mq.** (FRAZIONAMENTO del 25/09/2002 protocollo n. 136831 in atti dal 25/09/2002 (n. 799492.1/2002)).

e appariva già correttamente intestata alla Sig.ra :

[REDACTED] Proprietaria ` per
1/1 quale bene personale.

(**Allegato n. 4: Visura catastale aggiornata e vax con evidenziata p.lla 463 alla data del 30/04/2021**)



Relativamente alla seconda criticità riscontrata, relativa alla necessità di nuovo accatastamento dell'unità immobiliare al CF, è stata evasa successivamente, aggiornando così la categoria catastale, alle reali condizioni.

Infatti, in termini di istruttoria, è stata dapprima effettuata una richiesta dell'estratto di mappa catastale propedeutico alla redazione del tipo mappale.

Al riguardo, l'Agenzia del Territorio, rilasciava in data 30/04/2021, l'estratto di mappa catastale dopo aver, in un primo momento riscontrato ed evidenziato un'incongruenza tra la superficie grafica dell'immobile e quella nominale.

Superata tale problematica e rilasciato l'estratto di mappa, sono stati elaborati e predisposti in maniera provvisoria il tipo mappale e il conseguente accatastamento al CF (**Allegato n. 5: Modelli copia del deposito di tipo mappale ed accatastamento al CF, con rilievi fotografici**). Infine, in data 01/07/2021 con Tipo Mappale del 01/07/2021 protocollo n. PG0053884 in atti dal 01/07/2021 presentato il 01/07/2021 (n. 53884.1/2021), l'Agenzia del Territorio così provvedeva:

- la p.lla 463 veniva soppressa, originando la nuova particella 2214 censita al Catasto Terreni come EU di mq. 265 ed accatastata al CF con la Categoria catastale F/2 (unità collabenti), oltre ad essere correttamente inserita in mappa aggiornata con il nuovo mappale (**p.lla 2214**).

A completamento e dimostrazione, oltre che di evasione dell'incarico ricevuto, si allegano le visure aggiornate al CT, al CF con estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, da cui si evince la regolarità catastale del compendio pignorato.

In particolare, ad oggi l'immobile risulta così essere censito:



AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita (€) |
|--------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|
| 126 | 2214 | / | / | F/2 | / | / | / | / |

Intestazione Catastale:

Proprietà' 1/1 bene personale

Si fa presente che l'intestazione catastale della particelle pignorata, risulta corretta poiché conforme ai diritti reali di proprietà.

AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SPOLETO:

Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2021:

| Foglio | Particella | Qualità/classe | Superficie | Reddito | | Dati derivanti da |
|--------|------------|----------------|------------|----------------|-------------|---|
| | | | | Dominicale (€) | Agrario (€) | |
| 126 | 2214 | Ente Urbano | 265 mq | / | / | Tipo Mappale del 01/07/2021 protocollo n. PG0053884 in atti dal 01/07/2021 presentato il 01/07/2021 (n. 53884.1/2021) |

(Allegato n. 6: Documentazione catastale aggiornata)

Si fa presente che, così come indicato nel precedente elaborato peritale che, tenuto conto della natura e destinazione dell'immobile rappresentato da un fabbricato di tipologia rurale, fatiscente con corte pertinenziale, si ritiene di proporre un **UNICO LOTTO** che meglio apprezza l'appetibilità commerciale ed il valore patrimoniale, stante la stretta complementarietà funzionale che lega la corte al fabbricato. **Nell'identificazione del lotto nel bando di vendita si dovrà tener conto degli aggiornamenti e regolarizzazione catastale che di fatto hanno mutato le originarie risultanze come evidente nell'allegato n. 6.**

Si rimane a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti, qualora richiesti e necessari.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Allegati n. 6

Perugia, lì 28/10/2021

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

