

TRIBUNALE DI SPOLETO

**Sezione
Esecuzioni Immobiliari**

* * * * *

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 84/2024
GIUDICE: Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

* * * * *

Breve nota di chiarimenti in relazione alle osservazioni
proposte dal creditore intervenuto MATRIX SPV S.R.L. e
INTEGRAZIONE RELAZIONE C.T.U.

* * * * *

Spoleto lì 9 marzo 2025

**Il C.T.U.
Geom. Federico Gentili**



PREMESSA:

Il 05.03.2025, il Tribunale di Spoleto notificava allo scrivente le Osservazioni alla C.T.U. proposte da MATRIX SPV S.r.l. (**Doc. 1**), quale creditore intervenuto, ex art. 111 c.p.c. in forza di cessione del credito, per mezzo della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.A.

OSSERVAZIONI DI MATRIX SPV S.R.L.:

- MATRIX SPV S.r.l. ha segnalato che la C.T.U. non aveva incluse alcune ipoteche iscritte nei Registri Immobiliari di Spoleto e più precisamente:

“nell’elaborato peritale non risulta essere stata indicata l’ipoteca iscritta RRil di SPOLETO nn. 628 del 03/05/2005 contro [REDACTED], annotata di SURROGA a favore di MONTEPASCHI reg.1074/108 del 5.3.2018, sui beni censiti a TREVÌ al Fg.57-Mapp.1193-Sub.2 graffata 1186 e 1190 (docc. 1, 2 e 3)”

AZIONI CONSEGUENTI:

- A seguito della revisione dell'elenco delle formalità, il sottoscritto C.T.U. conferma che risulta corretto quanto affermato da MATRIX SPV S.r.l. nelle proprie osservazioni, poiché le annotazioni segnalate risultano per errore non indicate in dettaglio nella perizia, con particolare riferimento:
1) alla originaria ipoteca volontaria, iscritta in forza di Rogito Notaio Corrado del 12.04.2005 (ricadente nel ventennio), già gravante sulle particelle dei terreni che costituivano la superficie fondiaria di un più ampio compendio immobiliare, si allegano a tale proposito visure storiche catastali (**Doc. 2**);
2) al successivo frazionamento in quota, iscritto in forza di Rogito Notaio Macrì del 21.05.2008.
3) alla surrogazione in quota del mutuo frazionato, in forza di Rogito Notaio Di Russo del 16.05.2017.
Si è provvede ad indicare inoltre l’annotazione a iscrizione, derivante da surrogazione in forza di Scrittura Privata Autenticata Notaio Arrivi del 04.08.2015.
- Lo scrivente ha provveduto pertanto all’aggiornamento del quadro complessivo delle formalità, come da elenco sintetico (**Doc. 3**) e con l'aggiunta delle singole note di trascrizione omesse (**Doc. 4**).
- L'aggiornamento delle formalità comporta la revisione delle spese necessarie per la cancellazione delle stesse, le quali vanno ad integrarsi a quelle precedentemente stimate v. perizia, come di seguito:

1	Tipo di formalità	Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da: “132 CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO EDILIZIO” - Atto Pubblico del 12.04.2005 - Notaio: Corrado Nino Filippo – sede: Roma. Con quota capitale di €. 900.000,00 (a cui ha fatto seguito il Frazionamento in quota parte di €. 128.000,00)					
		Nota di iscrizione del	03/05/2005	Reg. gen.	2261	Reg. part.	628
	Calcolo costo di cancellazione parziale in quota parte:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	Imposta calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	Capitale (quota parte)	€ 128 000,00	percentuale	0,50%	=	€ 734,00	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 0,00
	Tipo di formalità	Annotazione a Iscrizione derivante da: “810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA” - Atto Pubblico del 21.05.2008 – Notaio: Macrì Roberto – sede: Roma					
		Nota di iscrizione del	26/06/2008	Reg. gen.	3469	Reg. part.	496
2	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	Imposta calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 128 000,00	Percentuale	0,50%	=	€ 640,00	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 734,00

TRIBUNALE DI SPOLETO – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA C.T.U.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 84/2024 GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

3	Tipo di formalità	Annotazione a Iscrizione derivante da: “800 SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993” - Scrittura Privata Autenticata del 04.08.2015 - Notaio: Arrivi Fabio sede: Todi (PG)					
		Nota di iscrizione del	11/08/2015	Reg. gen.	3052	Reg. part.	239
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00	
	Bolli					€ 59,00	
	Imposta calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 128 000,00	Percentuale	0,50%	=	€ 640,00	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 734,00	

4	Tipo di formalità	Annotazione a Iscrizione derivante da: “832 SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993” - Atto Pubblico del 16.05.2017- Notaio: Di Russo Fabio sede: Spoleto (PG)					
		Nota di iscrizione del	05/03/2018	Reg. gen.	1074	Reg. part.	108
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00	
	Bolli					€ 59,00	
	Imposta calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 128 000,00	percentuale	0,50%	=	€ 640,00	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 734,00	

Prospetto riepilogativo integrato finale:

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO UNICO				
VALORE DI STIMA:				
		mq.	€/ mq.	
	Superficie Commerciale Vendibile	142,10	x	1 076,72
				= 153.001,91 €
			Valore di Stima	€.
				153 001,91 €
DETRAZIONI:				
1	Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore e adeguamento al prezzo convenzionato.			-22.050,00 €
2	Formalità, vincoli e oneri oggetto di cancellazione di cui alla perizia già depositata			-1.199,01 €
2 bis	Formalità, vincoli e oneri oggetto di cancellazione di cui alla presente integrazione			-2.936,00 €
3	Detrazione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni			0,00 €
4	Detrazione per sanatorie			0,00 €
5	altro			
Totale detrazioni				-26.185,01 €
	VALORE DEL LOTTO UNICO			126.816,90 €
	VALORE ARROTONDATO			127.000,00 €

Rigo di addizione delle maggiori spese di cancellazione relative alle formalità omesse.

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra, si è pertanto proceduto alla correzione e al conseguente aggiornamento della perizia, con particolare riferimento alle formalità ipotecarie precedentemente omesse e delle spese di cancellazione delle stesse.

Il sottoscritto ritiene per tutto ciò che il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari in esame, site in Trevi, Via della Torretta n. 7, come dettagliatamente descritte nella perizia depositata e integrata con la presente, risulta essere pari a **€. 127.000,00 (euro centoventisettemila /00).**

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferito e adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Trasmette la presente integrazione di perizia, che aggiorna il valore a base d'asta e che costituisce parte integrante della perizia già depositata.

Per una comprensione più approfondita, è necessario consultare anche i documenti originali allegati sia alla perizia originaria che all'odierno documento.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Spoleto lì 9 marzo 2025

Il C.T.U.
Geom. Federico Gentili

ALLEGATI:

- Doc. 1 – Osservazioni proposte da MATRIX SPV S.r.l.;
- Doc. 2 – Visure storiche catastali;
- Doc. 3 – Elenco sintetico formalità;
- Doc. 4 – Note Iscrizioni e Annotazioni aggiunte;

